Figuur 6 Te slopen stal Reebokkenweg

Figuur 8 te slopen boerderij aan de Reebokkenweg

Figuur 7 te slopen bebouwing aan de Reebokkenweg

2 VIGEREND BELEID

2.1 ROOD VOOR ROOD RIJSSEN-HOLTEN

Figuur 8 Reebokkenweg (extensiveringsgebied)

Figuur 7 De Oplegger (extensiveringsgebied)

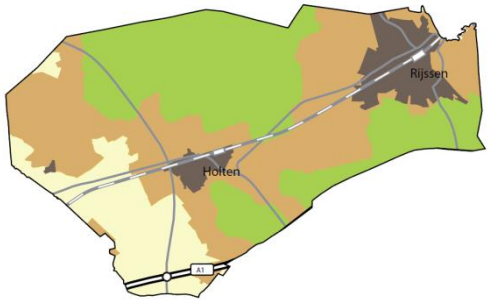
Het doel van Rood voor Rood is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied. De realisatie van dit doel wordt nagestreefd door de sloop van minimaal 850 m2 aan landschapsontsierende bedrijfsgebouwen. Om de kosten voor de sloop van de (agrarische) bedrijfsgebouwen te compenseren, wordt een compensatiebouwkavel toegekend. In plaats van (agrarische) bedrijfsgebouwen komt er kwalitatief hoogwaardige woonbebouwing.

Binnen de Reconstructiezonering van de Omgevingsvisie is Rood voor Rood mogelijk binnen het extensiveringsgebied en verwevingsgebied. Om de kosten voor de sloop van de (agrarische) bedrijfsgebouwen te compenseren, wordt er een compensatie bouwkavel toegekend. Wanneer er meer dan 1700 m2 aan landschapsontsierende bedrijfsgebouwen gesloopt wordt, kan de deelnemer, indien dit noodzakelijk is voor de financiële haalbaarheid, een verzoek doen om een tweede compensatie bouwkavel.

Het uitgangspunt voor Rood voor Rood is landschapsontsierende bedrijfsgebouwen vervangen door kwalitatief hoogwaardige woonbebouwing. In principe wordt de compensatie bouwkavel dan ook gesitueerd op de slooplocatie zelf, dan wel direct aansluitend aan het voormalig agrarisch bouwvlak. Een bouwkavel elders is mogelijk indien een compensatiewoning op de locatie zelf niet wenselijk is in verband met belangen van omliggende agrarische bedrijven.

Door de functiewijziging van agrarisch gebied naar een woonbestemming vindt een waardevermeerdering plaats. Deze waardevermeerdering wordt gebruikt om de sloop van het gehele complex te bekostigen en eventuele asbestsanering en de bestemmingsplan procedure te financieren.

Daarnaast vraagt de gemeente van iedere deelnemer een bijdrage in het gemeentelijk plattelandsfonds. Door middel van dit plattelandsfonds kan de gemeente projecten uitvoeren voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en het verhogen van de leefbaarheid van het platteland (op basis van taxatie). De Rood voor Rood regeling wordt planologisch vastgelegd in het bestemmingsplan. De (agrarische) bedrijfsbestemming zal gewijzigd worden in een woonbestemming. Door middel van een aanduiding zal aangegeven worden dat het gaat om een Rood voor Rood woning. Op de locatie zal zich in de toekomst niet opnieuw een agrarisch bedrijf kunnen vestigen.



Figuur 9 Reconstructiezonering

Het gebied Reebokkenweg is gelegen in het Essenlandschap met als natuurlijke laag Stuwwallen.

Het gebied De Oplegger is gelegen in het Essenlandschap met als natuurlijke laag Dekzandvlakte en ruggen.

2.2 OMGEVINGSVISIE OVERIJSSEL

De Provincie Overijssel heeft het streekplan, het verkeer- en vervoerplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan samengevoegd tot de Omgevingsvisie. Het vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Provincie Overijssel stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen de bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Dat wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het behoud en versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

Figuur 10 Natuurlijke laag: Stuwwallen en Dekzandvlakte en ruggen

Middels een verdeling in 4 lagen zijn de gebiedskenmerken binnen de Omgevingsvisie toegelicht:

- De natuurlijke laag
- De laag van het agrarisch-cultuur landschap
- De stedelijke laag (hier n.v.t.)
- De lust en leisure laag (hier n.v.t.)

Figuur 11 Laag van het agrarisch cultuurlandschap: Essenlandschap

2.2.1 De natuurlijke laag

De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische processen – zoals ijs- wind- en waterstromen, erosie en sedimentatie – en biotische processen – zoals vestiging van plant- en diersoorten – inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. **Het plangebied Reebokkenweg ligt in het type *Stuwwallen.*** De opgestuwde aardlagen, ontstaan in de ijstijd, zijn in de tijd vrij ongeschonden gebleven. Het reliëf en het hoogteverschil met de omgeving zijn nog steeds goed zichtbaar en beleefbaar. De stuwwallen zijn rijk aan archeologische waarden. De stuwwallen met hun bos- en heidegebieden zijn belangrijke inzijg-gebieden van regenwater voor de lokale en regionale grondwaterstromen. De kwelzones aan de voet van de stuwwallen bieden potenties voor kwelafhankelijke vegetatie.

Het plangebied De Oplegger ligt in het type Dekzandvlakte en ruggen.
De afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen en de daarbij horende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. Opvallend is de overwegend oost-west georiënteerde richting van ruggen en dalen.

2.2.2 De laag van het Agrarisch cultuurlandschap (beide locaties)

Beide gebieden liggen in het Essenlandschap. In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandig-heden en die ten nutte maakt. Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Het aanzien van ruim tweederde van het oppervlak van Overijssel wordt bepaald door het agrarisch gebruik. Bij de ontwikkeling van de cultuurlandschappen hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling wordt gewaardeerd. Afhankelijk van bijvoorbeeld de stand van de techniek
en de beschikbaarheid van meststoffen is door de eeuwen heen een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen,
dorpen) gegroeid. Structuur, maatvoeringen en landschapselementen werden keer op keer aan de veranderende omstandigheden aangepast.

Omdat elk gebied anders is en op een andere manier in cultuur werd gebracht, zijn in elk gebied het landschap, de nederzettingen en daarmee de ordende en dragende structuren ook steeds anders. Binnen de regionale landschappen is er vaak op korte afstand sprake van verschillen: de es, de flank en het beekdal. Uniforme agrarische bebouwing, schaalvergroting van percelen en verschraling van het landschap door verdwijnen van landschapselementen en padenstructuur bedreigen de verschillen.

Essenlandschap

Het Essenlandschap vormt een samenhangend systeem van open essen, kleinschalige flanken met erven en esdorpen, kleinschalige natte

laagtes met beken en - voormalige - grote open heidevelden. De ordening van het landschap volgt de natuurlijke ondergrond van hoog en laag en nat en droog en is als een spinnenwebstructuur gegroeid vanuit de nederzettingen.

De essen onderscheiden zich door de karakteristieke openheid, de bijzondere bodemkwaliteit met archeologische waarden en het huidige reliëf. Op de flanken ligt een kleinschalig landschappelijk raamwerk van landschapselementen zoals houtwallen, bosjes, zandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimte daartussen.

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, – voormalige – heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es (esdorpen en verspreide erven. Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting -met heideplaggen en stalmest -heeft geleidt tot een karakteristiek reliëf met soms hoge stijlranden. Onder en in de es heeft zich op deze wijze een waardevol archeologisch archief opgebouwd. De dorpen en erven lagen op de flanken van de es, op overgang naar het lager gelegen maten-en flierenlanden. Zo lagen ze droog en werden tegelijkertijd de werklijnen zo kort mogelijk gehouden.
De zandpaden volgen steeds de lange 'luie' lijnen van het landschap, Zo ontstond vanuit de dorpen een organische spinragstructuur naar de omliggende gronden en de dorpen in de omgeving. Het landschapsbeeld is afwisselend en contrastrijk, volgend aan de organische patronen van het natuurlijke landschap.

Typerend zijn de losse hoeven rond de es en de esdorpen met hun karakteristieke boerderijen en herkenbaar dorpssilhouet met vaak de kerktoren als markant element

Ondergrond: stuwwallen en dekzandgronden
Ontstaan: vanaf ± 400 na Chr
Structuur: organisch, spinragstructuur
Nederzetting: esdorpen: kern-, flank- en kransesdorpen
Schaal erven: grote erven, met grote volumes en zware beplantingen
Beplantingen: eiken, houtwallen

Ontwikkelingen
Herkenbaarheid van de essen, flanken, maten en flieren en heidegebieden is sterk afgenomen. Samenhang essenlandschap – bijvoorbeeld de relatie bebouwing/ erf/omliggend land verdwijnt.
Open karakter van de essen wordt bedreigd door toename bebouwing, en grondgebruik bij voorbeeld boomteelt.
Schaalvergroting, mechanisatie en kunstmest in de landbouw hebben geleid tot het in onbruik raken van de kenmerken de mineralenstromen in dit landbouwsysteem, vermindering van de contrasten en verlies aan oorspronkelijke functionaliteiten.
Burgererven hebben het karakter van het landelijk gebied verandert richting een mix van wonen en werken. Nieuwbouw ontneemt soms het zicht op de es of, vanaf de es op het dorp.

Ambitie
De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. De samenhang hiertussen krijgt opnieuw vorm en inhoud door accentuering van de verschillende onderdelen en overgangen.

De flank van de es biedt eventueel ruimte voor ontwikkelingen, mits de karakteristieke structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes wordt versterkt.

De stedelijke laag en de lust en leisure laag (beide locaties)
Beide lagenzijn hier niet van toepassing.

Ontwikkelingsperpectieven (beide locaties)
Het plangebied is aangemerkt als Mixlandschap: Er is ruimte voor landbouw, landschapsontwikkeling, natuur, cultuurhistorie, vrije tijd, wonen en overige bedrijvigheid. Landbouw, natuur, water en wonen komen naast elkaar voor als goede buren.

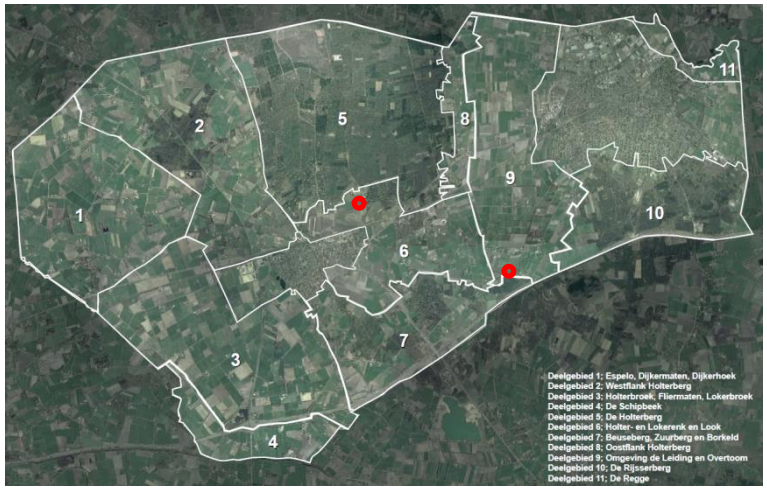
2.2.3 Kwaliteitsimpuls groene omgeving

Door middel van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) wordt, onder voorwaarden, ruimte geboden aan grootschalige uitbreidingen, functieveranderingen en nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied van Overijssel waarvoor een bestemmingsplanherziening nodig is, mits er tegelijkertijd voldoende wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Voor elke ontwikkeling in het buitengebied geldt dat deze ruimtelijk en landschappelijk ingepast moet worden. In het kader van KGO staat er ontwikkelingsruimte tegenover wanneer er een extra inspanning wordt geleverd ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De ontwikkelingsruimte die wordt geboden dient in evenwicht te zijn met de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. Dat er voldoende wordt gecompenseerd moet per ontwikkeling onderbouwd worden.

2.3 LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN (LOP) RIJSSEN-HOLTEN

In 2001 zijn de gemeenten Rijssen en Holten samengegaan. Daarmee zijn twee landschappelijk fraaie en afwisselende buitengebieden in één bestuurlijke eenheid samengevoegd. Het buitengebied verandert voortdurend. Allerlei initiatieven worden aan de gemeente ter beoordeling voorgelegd en vroegen om een visie op het buitengebied. Die visie is verwoord in het landschapsontwikkelingsplan Rijssen-Holten 2007. Het biedt belangrijke richtlijnen voor de (her)inrichting van beide plangebieden zoals beschreven in deze rapportage.

Het LOP biedt een uitwerking gebaseerd op deelgebieden. Aan de hand van de beschrijvingen kunnen keuzes voor inrichting worden gemaakt.



Figuur 12 Deelgebieden LOP

De Reebokkenweg is gelegen in deelgebied 6: Holter- en Lokerenk en Look. De Oplegger is gelegen in deelgebied 9: Omgeving de Leiding en Overtoom.

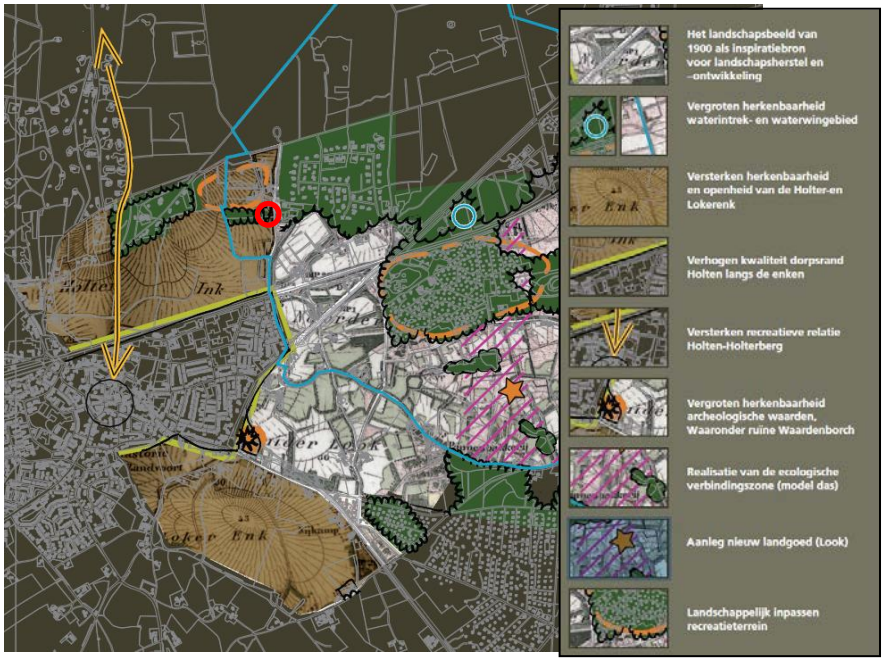
De deelgebieden zijn onderscheiden, doordat ze op één of meer manieren van elkaar verschillen, namelijk in:

- ontstaansgeschiedenis;
- verschijningsvorm / beeld;
- gebruik;
- mate van dynamiek;
- gewenste ontwikkelingsrichting.

Per erfsituatie zijn de belangrijkste onderdelen uit het LOP hier opgenomen:

2.3.1 Reebokkenweg

Deelgebied Holter- en Lokerenk en Look

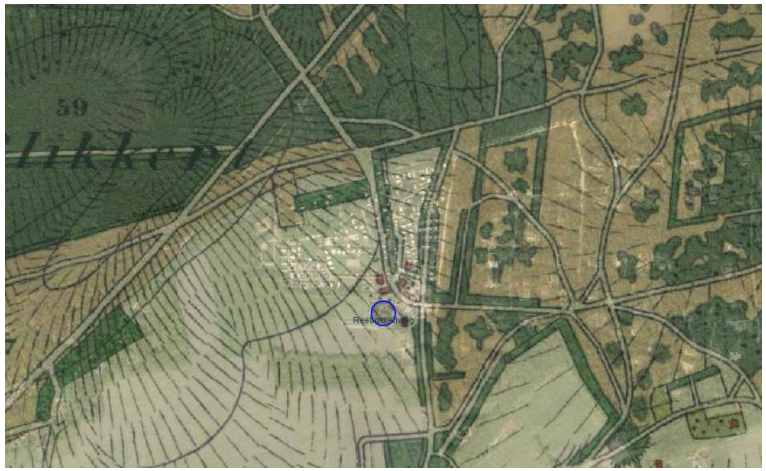


Figuur 13 Visiekaart

Behoud en versterking van het kleinschalige landschap in combinatie met ruimte voor de aanwezige grondgebonden landbouw en ontwikkeling van recreatie en toerisme staat in dit deelgebied centraal. De opgaven voor het deelgebied Holter- en Lokerenk en Look zijn:

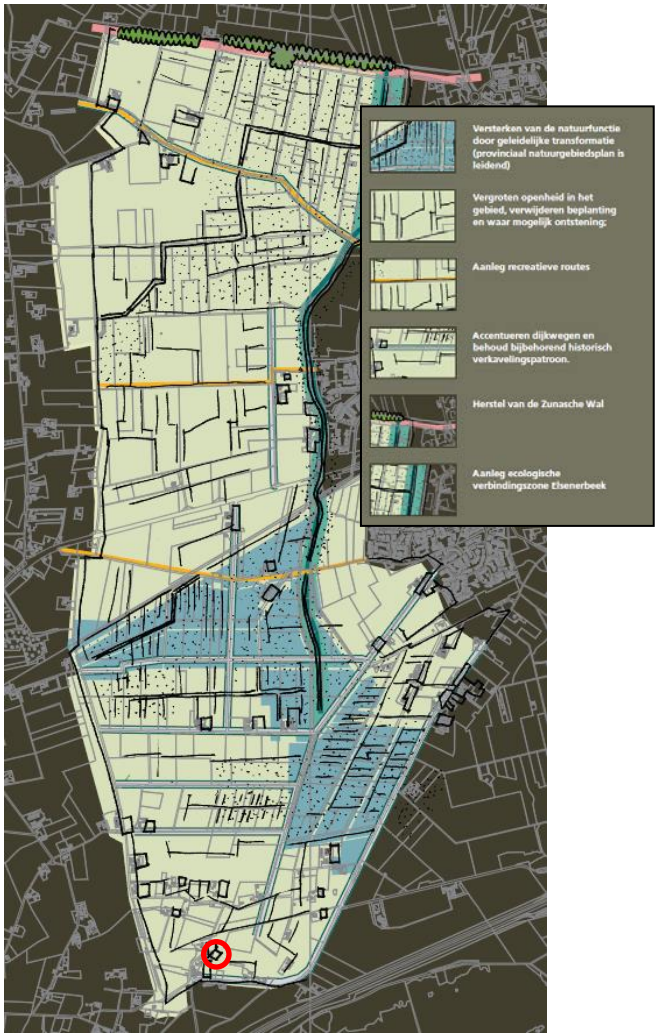
- behoud en versterking van het kleinschalige landschap, als inspiratiebron voor landschapsherstel en –ontwikkeling;
- doorontwikkeling van de grondgebonden landbouw, eventueel in samenhang met recreatie;
- waterwinning (waterintrek-/waterwingebied) als belangrijke functie in het landschap zichtbaar maken;
- versterken van de openheid en herkenbaarheid van de Holter- en Lokerenk;
- verhogen kwaliteit dorpsrand Holten langs de enken en plaatselijk verzachten van de overgang van Holten naar het buitengebied;
- versterken van de recreatieve relatie tussen Holten en de Holterberg;
- archeologische waarden, waaronder de Waerdenborch, herkenbaar maken en plaatsen in een nieuwe, krachtige context;
- realisatie van de ecologische verbindingszone tussen de Borkeld en de Holterberg;
- aanleg van het nieuwe landgoed Look;
- aandacht voor landschappelijke inpassing van recreatieterreinen;
- behoud van onverharde en holle wegen;
- behoud van historische boerderijen en erven, eventueel met behulp van functieverandering.

Al deze ontwikkelingen kunnen goed samen gaan en zijn in te passen in de kleinschalige landschappelijk situatie van 1900. Dat betekent herstel van houtwallen en lanen. De kaart van 1900 zal hier als inspiratiebron dienen. Hoofdsoort voor de houtwallen en lanen is de zomereik, maar ook beuken zijn een goede keuze ter afwisseling. In dit gebied liggen belangrijke recreatieve verblijfsvoorzieningen, die beter landschappelijk kunnen worden ingepast. In plaats van dunne groene randen stellen we voor om gelaagde, natuurvriendelijke groene randen (‘mantel-zoom’ vegetatie) rond recreatieterreinen te stimuleren, met dezelfde hoofdsoorten.



Figuur 14 Kaartbeeld 1900

Figuur 15 Kaartbeeld 1950



Figuur 16 Visiekaart

2.3.2 De Oplegger

Deelgebied Omgeving de Leiding en Overtoom

Het deelgebied met Overtoom, Middelveen, De Leiding en het Ligtenbergerveld is een jonge ontginningsvlakte en helt licht af richting de

Regge. Na 1850 heeft systematische vervening plaatsgevonden. De verschillende ontginningen zijn terug te herkennen aan de verschillende verkavelingspatronen. Het is een nat gebied, waar veel kwel vanuit de stuwwallen voorkomt. Er is een intensief stelsel van sloten. Des te natter het gebied, des te intensiever het netwerk van sloten, zoals in het Ligtenbergerveld. Vooral langs de slootkanten komen natuurwaarden voor door de aanwezige kwel. In het verleden kwamen deze natuurwaarden net als de kwel in het hele deelgebied voor.

Behoud van grondgebonden (melk-)veehouderij staat in dit deelgebied centraal, al dan niet in combinatie met weidevogelbeheer. Natuurontwikkeling vindt plaats in daarvoor aangewezen gebieden.

De opgaven voor het deelgebied de Leiding, Overtoom zijn:

- versterken van de natuurfunctie in het Overtoom-Middelveen, door geleidelijke transformatie. Leidend daarbij is het provinciaal natuurgebiedsplan;
- behoud en waar mogelijk versterking van openheid in het gebied door verwijderen van beplanting en indien mogelijk ontstening;
- aanleg van recreatieve routes tussen Rijssen en de Holterberg en langs de Elsenerbeek;
- behoud van onverharde wegen;
- het accentueren van dijkwegen en bijbehorende historische (verkavelings-)patronen;
- herstel van de Zunasche Wal;
- aanleg van de ecologische verbindingszone Elsenerbeek.

Het landschapsbeeld wordt bepaald door graslanden, slootkanten en de ruigten die daar in groeien.

Figuur 17 Kaartbeeld 1900

Figuur 18 Kaartbeeld 1950

3 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

3.1 AMBITIE

De initiatiefnemer neemt deel aan de rood voor rood regeling. Een aanzienlijke oppervlakte landschapsontsierende bebouwing gaat worden gesloopt.

Aan de Reebokkenweg worden drie opstallen van in totaal 961 m2 verwijderd waarna herbouw van een bijgebouw van 175 m2 zal plaatsvinden.

Aan De Oplegger worden drie stallen/schuren gesloopt met een totale oppervlakte van circa 385 m2 (bron gbkn gemeente). Op het kavel wordt een nieuwe schuur gebouwd van 75 m2.

Ten noorden van het kavel kan een nieuw bouwkavel worden voorzien waarbij een woonhuis (150 m2) en een schuur (75 m2) worden voorzien. Het nieuwe kavel dient buiten de milieuhindercontour te worden voorzien en ligt daarom zo'n 140 m. vrij van de bestaande situatie.

Figuur 19 te slopen opstallen aan De Oplegger

Figuur 20 Zoekgebied nieuwe kavel

Het eigendom van de initiatiefnemer zal middels herverkaveling worden uitgebreid in noordelijke richting, parallel aan De Oplegger en strekt zich uit tot de Borkeld. Tevens zal in oostelijke richting 20 meter extra worden verworven. Hiermee beslaat het totaal een oppervlakte van zo'n 3,2 hectare.

3.2 UITWERKING

3.2.1 Situatie Oplegger 12

Vanuit het LOP is aangegeven dat de topografie van 1900 de basis moet vormen voor de realisatie van nieuwe initiatieven. Uit het kaartbeeld blijkt dat de toenmalige gemeentegrens een sterke invloed heeft gehad op de landschappelijke inrichting (of vice versa). Aan de gemeentegrens was een ontsluitingsweg gesitueerd (waarschijnlijk zand) welke zich ter plaatse van het nieuwe kavel splitste in een drietal paden. Een met de huidige situatie vergelijkbare oppervlakte houtwallen en boomopstanden bevonden zich langs erf- en kavelgrenzen. De ontsluitingsweg is als gevolg van herverkaveling inmiddels verdwenen.

Figuur 21 Situatie 1900 De Oplegger

Vanuit het perspectief dit kaartbeeld te hanteren voor uitwerking lijkt de driesprong de perfecte plaats voor situering van het nieuwe kavel. Een nevenontsluiting kan worden gerealiseerd op De Oplegger.

Rondom het perceel is in de nabije omgeving een aantal waardevolle boom- en houtwalbeplantingen aanwezig die het zicht vanuit de omgeving op de bebouwing deels ontnemen, en anderzijds en magnifiek uitzicht bieden op de omgeving. Deze elementen blijven door uitvoering van het onderhavige plan behouden en zullen waar mogelijk versterkt worden. De kwaliteit van het omliggende landschap wordt er door versterkt. Door de reeds aanwezige en de nieuw toe te voegen landschappelijke elementen kan de bestaande en nieuwe bebouwing op een landschappelijke verantwoorde wijze worden ingepast in het landschap.

3.2.2 Situatie Reebokkenweg 6

Dit erf ligt aan de voet van de Sallandse Heuvelrug in een half open landschap. Het erf is door de verscholing ligging karakteristiek in een stuwwallandschap. De woning met bijgebouwen staan verspreid op het erf. De toename van de recreatie in de vorm van campings heeft het gebied kleinschaliger gemaakt dan het oorspronkelijk was. De Reebokkenweg volgt veelal de hoogtelijn en doorsnijd enkele bosjes en erven. Op het erf staat een oude boerderij, een nieuwe woning en enkele oude agrarische opstallen. De voormalige boerderij, wagenschuur en de kippenstal zullen gesloopt worden. Ten zuiden van het erf staat een bosje, doordat het erf minder volume krijgt zal hierop gereageerd moeten worden met de inrichting van het erf.

3.2.3 Inrichting vanuit landschappelijke situatie

- De karakteristiek van het landschap behouden;
- ontginningsrichting respecteren;
- zo compact mogelijke erven voorzien;
- deels zicht op erf behouden;
- erven moet een groen eiland in het halfopen essenlandschap vormen;
- rekening houden met omliggende erven;
- oriëntatie erf op De Oplegger (noklijn parallel);
- streekeigen beplanting toepassen.

Vanuit de overheid wordt onder meer medewerking aan bovengenoemde ontwikkelingen verleend indien de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd en zo mogelijk versterkt kan worden. Het belangrijkste doel hierbij is de leefomgeving te beschermen. Het initiatief moet leiden tot een kwalitatief hoogwaardige, ruimtelijke situatie.

Inspanning:

- Aanplant houtsingels en bomenrij om het erf deels om af te schermen en om aansluiting op het landschap te vinden;
- gebruik inheemse beplanting;
- kenmerkende structuur van het erf versterken door een relatief open maar ‘sierlijk’ voorerf met hagen, noten en solitairen en een functioneel en robuust achtererf met bomen;
- materiaalkeuze van de nieuw te bouwen schuur moet sober en ondergeschikt zijn aan de nieuw te bouwen woning. De voorkeur gaat uit naar duurzame materialen.

3.2.4 *De erven na uitbreiding*

De erven in deze omgeving kennen van oorsprong een kenmerkende opbouw, wonen voor en werken achter. Dit resulteerde in de sier- en nutstuin aan de voorzijde en het veel soberder maar functionele deel werken aan de achterzijde. Op deze erven moet deze herkenbare opbouw ontstaan. De bestaande en nieuwe woning met royale tuinen zijn georiënteerd op De Oplegger. Aangezien de erven in de redelijk tot goed behouden structuur van het halfopen landschap ligt, vallen ze alleen op vanaf de openbare weg. Door de aanwezige groenafscherming vormt de bebouwing in de toekomst een

weinig opvallende verschijning in het landschap. De inpassing van het erf in het landschap vormt een belangrijke kwaliteit.

Op het bestaande perceel aan de Oplegger zijn beide bebouwingselementen parallel aan de weg voorzien. De toegankelijkheid wordt er door vergroot en er blijft een groter oppervlak groen aan de achterzijde. Met een lage afschermende haag, enkel rondom de tuin en als afscheiding tussen de percelen wordt de openheid in het gebied zoveel mogelijk behouden. Langs de zuidzijde en langs de Oplegger komen Zomereiken. De bomen geven een fraaie overgang naar het meer open gebied en noorden van de kavel. Een geleidelijke overgang van 'achter' naar het achterliggende landschap vormt hier een kernkwaliteit. Deze grens zou uiteindelijk niet of minimaal herkenbaar moeten zijn.

Het nieuwe kavel conformeert zich sterk aan de historische lijnen in het landschap. Het huidige bouwblok is leidend geweest bij het zoeken naar deze locatie. Het woonhuis en het bijgebouw is overeenkomstig de bebouwing in de omgeving met de nokrichting parallel aan de Oplegger voorzien. Vanuit de woning onstaat zicht op het naastgelegen land aan de noordzijde van de weg en in noordoostelijke richting. Siertuin is gelegen aan de voorzijde, benadrukt door de hagen die de kavel begrenzen aan de voorzijde. De tekening is als bijlage van dit rapport gevoegd.

Figuur 22 de bestaande woonlocatie en de nieuw in te passen kavel aan De Oplegger(zie bijlage)

Om te voldoen aan het rood voor rood beleid zijn elders landschapsontsierende gebouwen gekocht. Deze zullen tevens gesloopt worden waarbij ook deze locatie landschappelijk ingepast wordt. Aan de Reebokkenweg wordt dit gedaan door de aanplant van hoogstamfruitbomen, enkele zomereiken en beukenhagen rondom de siertuinen. Na sloop van de opstallen zal de grond grotendeels weer gebruikt worden als weiland.

Figuur 23 inrichtingsschets Reebokkenweg (zie bijlage)

3.3 BEPLANTINGSKEUZE

Op basis van Fysisch Geografische Regio's is een beplantingskeuze gemaakt voor de houtwallen. Het plangebied is gelegen in het gebied van de *Hogere Zandgronden* binnen de bosgemeenschap Elzen-Eikenbos.

Wetenschappelijke naam	Ned. naam	Kwaliteit	Verband/aan te planten percentage
Bomen			
Quercus robur	zomereik	12-14 3xv met kluit	in rij h.o.h. min. 9.00 m.
Juglans regia 'Broadview'	gew. walnoot	12-14 3xv met kluit	voortuin solitair
Fruitbomen			
Malus 'Notarisappel'	appel	10-12 3xv met kluit	voortuin hoogstam
Malus 'Elstar'	appel	10-12 3xv met kluit	voortuin hoogstam
Prunus 'Dubbele Meikers'	kers	10-12 3xv met kluit	2x voortuin hoogstam
Pyrus 'Doyenne du Comice'	peer	10-12 3xv met kluit	voortuin hoogstam
Pyrus 'Conference'	peer	10-12 3xv met kluit	voortuin hoogstam
Pyrus 'Gieser Wildeman'	stoofpeer	10-12 3xv met kluit	2x voortuin hoogstam
Haag			
Ligustrum vulgare	Wilde liguster	wg 60-80	dubbele rij 10 st/m1
Fagus sylvatica	Beuk	wg 60-80	dubbele rij 10 st/m1

erfinrichting.nl

Legenda

1. Bestaande woning handhaven
2. Nieuw te bouwen bijgebouw
3. Compensatiekavel met woning en bijgebouw
4. Nieuwe inrit
5. Tuin
6. Ligusterhaag
7. Zomereiken verspreid langs Oplegger
8. Notenbomen
9. Buren (geen onderdeel projectgebied)
10. Zichtlijnen
11. Te slopen landschapsontsierende bebouwing (indicatief)

Erfinrichting rood voor rood aanvraag Stam
De Oplegger 12
13 dec 2012 / 10 januari 2013/ HO
schaal 1:500 op A4 formaat

Legenda

1. Bestaande woning handhaven
2. Bestaande schuur behouden
3. Contouren te slopen landschapontsierden bebouwing (wordt weer weiland)
4. Nieuw te bouwen schuur
5. Aanplant beukenhagen
6. Aanplant zomereiken
7. Aanplant hoogstam fruitbomen
8. Weiland

erfinrichting.nl

Erfinrichting rood voor rood aanvraag Stam

Reebokkenweg 4

12 januari 2012

schaal 1:500 op A3 formaat

Bijlage 17 Erfinrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan Helhuizerweg 1 in Holten

Beeldkwaliteitplan Helhuizerweg 1

Holten, augustus 2016

Danielwerkt. Linde Architectuur puur LANDSCHAP

opdrachtgever / Familie van der Harst / van Ringelenstein

opdrachtnemer / Puur Landschap / Seltershof 13 / 6721 AT Bennekom

contactpersoon / ing. G.J. (Gerben) Kok

projectcode / 201602 HBH

201602 HBH © 2016 Puur Landschap, Bennekom / Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie, microfilm of welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de auteur(s). Deze uitgave is met de grootste zorgvuldigheid opgesteld. Noch de makers, noch de uitgever stellen zich echter aansprakelijk voor eventuele schade als gevolg van eventuele onjuistheden en/of onvolkomenheden in deze uitgave.

Beeldkwaliteitplan Helhuizerweg 1

Holten, augustus 2016

INHOUDSOPGAVE

1 \ Inleiding pagina 07

2 \ Het plangebied pagina 08

3 \ Landschapsanalyse pagina 10

4 \ Het plan pagina 20

5 \ Bebouwing pagina 24

6 \ Buitenruimte pagina 28

1 \ INLEIDING

Inleiding / Initiatiefnemer wenst op het perceel Helhuizerweg 1 in Holten een herontwikkeling van het voormalige hotel-restaurant “De Dieken” te realiseren. Beoogd is een woonfunctie in combinatie met een retraitefunctie: “Ruimte voor Zingeving”.

Op 6 oktober 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rijssen-Holten in principe ingestemd met de voorgestane herontwikkeling door de bestemming Horeca te wijzigen naar verblijfsrecreatie.

Het doel van dit beeldkwaliteitplan is het verschaffen van een toetsingskader voor de inrichting van het plangebied en voor het bouwplan op voorliggende locatie. Dit beeldkwaliteitplan brengt naar voren wat bepalend is voor de ruimtelijke kwaliteit van het plan en welke waarden door de verandering op deze locatie worden versterkt danwel hoe eventuele aantasting wordt voorkomen. De beeldkwaliteit omvat diverse schaalniveaus op perceelsniveau en bebouwing.

Status van het beeldkwaliteitplan / Dit plan wordt samen met het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad en fungeert vervolgens als toetsingskader voor de commissie ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast beoogt het een inspiratiebron te zijn voor de toekomstige bewoners. Bij vaststelling door de gemeenteraad gaat dit beeldkwaliteitsplan integraal deel uitmaken van de welstandsnota.

Leeswijzer / Dit beeldkwaliteitplan wordt opgenomen als integraal onderdeel van de welstandsnota. Het beeldkwaliteitplan gaat in op de huidige situatie van het plangebied en de historie er van. In hoofdstuk 4 wordt de stedenbouwkundige opzet uiteengezet. Hierna volgen de richtlijnen voor de beeldkwaliteit van respectievelijk de bebouwing (hoofdstuk 5) en het omliggende landschap (hoofdstuk 6, openbare ruimte).

Dit beeldkwaliteitplan is tot stand gekomen door een samenwerking van:

- Projectleiding en planologie: Daniel Kellner, Danielwerkt.
- Architectuur: Martijn Linde, Linde Architectuur
- Landschapsarchitectuur: Gerben Kok, Puur Landschap bureau voor landschapsarchitectuur, stedelijk ontwerp & projectmanagement

2 \ HET PLANGEBIED

Het plangebied / Het plangebied aan de Helhuizerweg 1 in Holten ligt op de westflank van de Holterberg, direct ten noorden van het dorp Holten. Het terrein is, net als verder op de berg gelegen woningen, ontsloten door een onverharde weg die aansluit op de Helhuizerweg. Het plangebied ligt midden in het bos en is omgeven door recreatieve paden die leiden naar het grote heideterrein ten noorden van de projectlocatie.

De bestaande bebouwing staat in het oostelijke deel van het terrein en bestaat uit een hoofdgebouw, een houten paardenverblijf, een beheerderswoning en een paar oude fundamenten van eerdere bebouwing.

Het terrein is geheel omgeven door oude productiebossen en kenmerkt zich door een aantal zeer markante bomen en boomgroepen op het terrein. Door de openheid van het westelijke deel is het hoogteverschil sterk beleefbaar.

Huidige situatie / De horeca-activiteiten zijn al enkele jaren geleden beëindigd en het hoofdgebouw was sindsdien in gebruik ten behoeve van wonen. De beheerderswoning en de aanbouw van het hoofdgebouw zijn in gebruik geweest ten behoeve van recreatief verblijf. De paardenstal doet dienst als opslag / berging.

Toekomstige situatie / De beoogde activiteiten van Ruimte voor Zingeving zijn onder andere meditatie-groepen, spirituele en communicatieve trainingen, cursussen en trainingen ‘Stembevrijden’, seminars voor docenten en schoolleiders en yoga- en schilderlessen. Deze activiteiten vinden verspreid over het jaar plaats en kunnen één- of meerdaags zijn. Er vindt telkens één activiteit plaats en per activiteit gaat het om maximaal 30 personen. Uitgangspunt is kleinschaligheid, faciliteiten zijn alleen beschikbaar voor deelnemers.

Deelnemers verblijven in het hoofdgebouw en/of nieuw te realiseren gastenverblijven. De bestaande beheerderswoning en de stal/schuur worden gesloopt. In de plaats zijn twee ecologische gastenverblijven gewenst en een atelier. Via een nieuw te realiseren talud/berging wordt de kelder toegankelijk gemaakt voor onderhoudsmaterieel en opslag. Op termijn is onder een deel van het hoofdgebouw een souterrain voor lessen en trainingen gewenst. Uitgangspunt is dat de nieuwbouw op natuurlijke wijze wordt ingepast in het landschap en duurzaam (energieneutraal) wordt gebouwd.

De gastenverblijven bieden ruimte om terug te trekken (meditatie en verblijf), terwijl het atelier hoofdzakelijk in gebruik is voor activiteiten van groepen. Het hoofdgebouw blijft de centrale plek voor samenkomen, eten en verblijf. De ontwikkeling faciliteert een specifieke doelgroep, waarin de initiatiefnemers een centrale rol vervullen. Zij beogen een modern klooster of met andere woorden een ‘plek voor zingeving’ : “Herberg De Dieken” (http://www.dedieken.nl)

3 \ LANDSCHAPSANALYSE

Landschapstype / Het landschapsbeeld rondom het plangebied wordt sterkt bepaald door de bijzondere ontstaansgeschiedenis. Het ontstaan van de stuwwallen geeft een sterke noordzuid richting mee aan het landschap. De Sallandse Heuvelrug vormt de ruggegraat van de regio en is gelet op de significante hoogteverschillen vrij uniek in Nederland. Tussen de Sallandse Heuvelrug en de IJssel ligt het Sallandse landschap dat afwisselend bestaat uit plateau's, ruggen en laagten. Honderdvijftig jaar geleden was het grootste gedeelte nog woeste grond en bestond de stuwwal hoofdzakelijk uit heide. De voet van de stuwwal bestond voornamelijk uit natte hoogveen gebiedjes, natte heide, schraalgraslanden en berkenbroekbos. Op de hoger gelegen, voornamelijk de zone ten westen van de Helhuizerweg, ontstonden kleinschalige essen- en kampenlandschappen door menselijke activiteit.

Het plangebied ligt in het landschapstype 'bos- en heidelandschap op de stuwwal'. Dit landschap kenmerkt zich door de afwisseling van bos en heiderestanten en heeft een zeer gevarieerd beeld. Het bos is ontstaan op voormalige heideterrein.

Dit landschapstype grenst direct aan de landschapszone 'essen en kampenlandschap langs de stuwwal'. Dit is een kleinschalig reliefrijk ontginningslandschap met verspreid liggende akkers en weiden die omringt zijn door houtwallen en beplante steilranden. De boerderijen liggen gegroepeerd in het landschap.

Kenmerken van het boslandschap:

- een groot besloten bosgebied met vooral onverharde wegen;
- vrijstaande bebouwing staat verscholen in het bos;
- gemengd bos afgewisseld met kleine open heidegebieden en akkers;
- beplanting bestaat uit met name inheemse beplanting als eik, beuk, berk, lijsterbes en naaldbomen.

Cultuurhistorie / De Holterberg is ontstaan in de laatste ijstijd toen het ijs uit Scandinavië opdrong en hele aardlagen opstuwde. Toen de bevroren ondergrond en dikke ijslagen ontdooiden werden lager gelegen delen van het land zeer nat. Enkel op de hoger gelegen dekzandruggen kon worden gewoond. Nederland raakte voornamelijk bebost. Circa 5000 jaar geleden vestigden de eerste mensen zich vanuit Duitsland op de dekzandkoppen en -vlakten.

Holten is in de middeleeuwen ontstaan langs de randen van de es. Een groot aaneengesloten akkercomplex waarlangs de boerderijen stonden. Onder invloed van de mens nam het beboste oppervlak af en ontstonden meer open landschappen waaronder heidevelden.

afbeelding | historische kaart omstreeks 1850

1891 / De volgende kaarten geven de veranderingen in het landschap goed weer. Vanaf 1850 werd de verstuiving van de Holterberg tegengegaan door op grote schaal percelen aan te planten met hoofdzakelijk naaldhout. Dit naaldhout werd met name gebruikt voor stuthout in de mijnbouw. Goed zichtbaar is ook de langzaam verfijnende padenstructuur door het bos- en heidelandschap. Belangrijke zichtbare elementen op de kaart zijn:

- De Holterberg in de transformatie van heide naar bos;
- Het essen- en kampenlandschap op de westflank van de stuwwal;
- De verfijning van de padenstructuur door het bos- en heidelandschap;
- De spoorlijn Deventer - Almelo, geopend op 1 september 1888.
- De huidige Helhuizerweg en Raalterweg.

1925 / De toename van planmatige aanplant van productiebos op de Holterberg is goed zichtbaar op de kaart. Tussen 1891 en 1925 is het plangebied (Helhuizerweg 1) aangeplant met naaldhout om als stuthout in de mijnbouw te dienen. Het omliggende landschap is minimaal veranderd tussen 1891 en 1925.

Belangrijke elementen en veranderingen:

- Het oppervlakte bos op de Holterberg is aanzienlijk toegenomen;
- Het eerste gedeelte van de Engweg, vanuit het dorp, is verhard.

1966 / Rond 1966 is, op een aantal heidepercelen na, de gehele Holterberg aangeplant met bos. Midden over de Holterberg is goed de noordzuid lopende Holterweg / Oude Hellendoornseweg te zien. Het dorp Holten is langzaam gegroeid terwijl de westflank van de Holterberg nauwelijks veranderd. Op deze kaart is te zien dat het heide gebied dat nu ten noorden van het plangebied ligt in 1966 aansloot op het plangebied en de bebouwing aan het einde van het langgerekte heideterrein ligt. Eerste (recreatieve) bebouwing is zichtbaar op de berg. Belangrijke elementen en veranderingen:

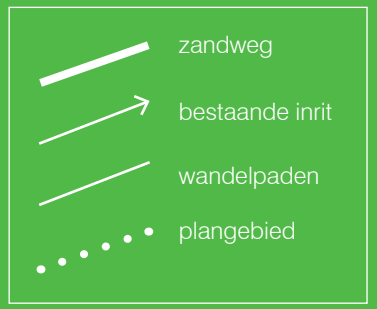
- De Holterberg is nagenoeg geheel bebost;
- Het langgerekte heideperceel loopt tot op het plangebied;
- De ontsluitingsweg naar het plangebied is goed zichtbaar.

2010 / Tussen 1966 en 2010 hebben er geen grootschalige veranderingen plaatsgevonden in de omgeving van het plangebied. Het dorp Holten breidt hoofdzakelijk uit aan de zuidkant van de spoorlijn. Recreatieve ontwikkeling in de vorm van recreatiewoningen vindt met name aan de zuidkant van de berg plaats. Goed zichtbaar is dat het plangebied nagenoeg helemaal in bos is veranderd en het heideperceel naar het noorden is teruggedrongen.
Belangrijke elementen en veranderingen:

- Ontwikkeling van recreatieparken;
- links op de kaart is de N332 gerealiseerd;
- de westflank van de berg blijft nagenoeg onveranderd.

Heideterrein
Bos
Kampenlandschap
(langs de stuwwal)
Bos

Legenda



Landschapskarakteristieken / De projectlocatie ligt midden in het bos op de de westkant van de Holterberg. Het is geheel omringd door gemengd bos dat hoofdzakelijk bestaat uit den, eik en berk. 100 meter ten noorden van het plangebied ligt een heideterrein dat zich uitstrekt richting het noorden. Het plangebied is ontsloten door een zandweg dat ook een aantal oostelijk gelegen woningen ontsluit richting de Helhuizerweg. Vanaf de zandweg zijn er drie entrees het terrein op. Twee ten oosten van het hoofdgebouw en één aan de westkant. Op het terrein staan drie gebouwen. Het hoofdgebouw is een voormalig hotel waaraan een aantal aangebouwde bijgebouwen vast zit. Aan de oostkant van het gebouw ligt een tuin dat omgeven is door een stijlrand van circa 1,5 meter hoog. Bovenop de verhoging staat een houten bijgebouw. Aan de noordwestkant van het hoofdgebouw staat de oude beheerderswoning. Met name het westelijke deel van het plangebied heeft een open karakter. Verspreid over het terrein staan prachtige volwassen loofbomen zoals eik, berk en beuk. Tussen het hoofdgebouw en de open westkant van het perceel ligt een verhoogd 'eiland' met daarop twee prachtige beuken en een grote eik.

Het gebied is zeer in trek voor recreatie. Rondom het terrein liggen een aantal recreatieve paden die worden gebruikt door hoofdzakelijk wandelaars en mountainbikers.

Hoogtelijnen / Een belangrijk kenmerk van het plangebied is het enorme hoogteverschil (zie landschapsstructuur, blz 18). Het plangebied overbrugd 18 meter hoogteverschil tussen de oostkant en de westkant van het perceel. Op de luchtfoto (blz.18) zijn de hoogtelijnen geprojecteerd. Bron van deze hoogtegegevens is de hoogtekaart uit 1963 van de gemeente Rijssen-Holten. Het hoogteverschil is zeer goed beleefbaar.

afbeelding | zicht op het hoofdgebouw met aangebouwde bijgebouwen

afbeelding | de ontsluitende zandweg

afbeelding | de entree en open ruimte aan de westkant van het perceel

Landschapskenmerken

Zicht vanaf de zandweg op de open westelijke kant van het perceel

De zandweg door het boslandschap

Gemengd bos van den, eik en berk

het ‘eiland’ met de groep beuken

Landschapskenmerken

Het hoogte verschil is goed beleefbaar

Het open gedeelte van de kavel bestaat uit gras en heide

recreatieve paden in de directe omgeving

De entree richting de houten bijgebouwen langs de oostelijke perceels-grens

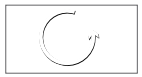
Landschapsstructuur

Groenstructuur / Het plangebied is sterk omkaderd door het oude productiebos dat hoofdzakelijk bestaat uit berk, eik en grove den. Her en der komen zeer markante oude beuken voor. Het bos is toegankelijk door een aantal wandelpaden rondom de kavel en sluiten aan op het grote heidegebied ten noorden van het plangebied. Op het terrein zijn drie grote ruimten aanwezig; ten oosten van het hoofdgebouw ligt de tuin, direct ten westen van het hoofdgebouw bij de hoofdentree en het open terrein aan de westkant van het perceel. Met name hier is het hoogteverschil goed beleefbaar. De open plekken bestaan over het algemeen uit een schrale grasvegetatie met her en der een stukje heide. Op het terrein staan een aantal zeer markante bomen zoals de grote beuk in de bosrand direct ten noorden van het hoofdgebouw. Direct ten westen van de hoofdentree staat een 'eiland' met daarop twee grote beuken. Vanuit het hoofdgebouw richting het westen is een zichtlijn aanwezig die het mogelijk maakt om vanuit de centrale ontvangstruimte het gehele lager liggende terrein te overzien.

Beslotenheid; gemengd bos

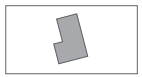
Open; heide of grasvegetatie

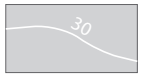
Bomen binnen het plangebied


Open ruimte

Zandweg

Bestaande entree


Bebouwing

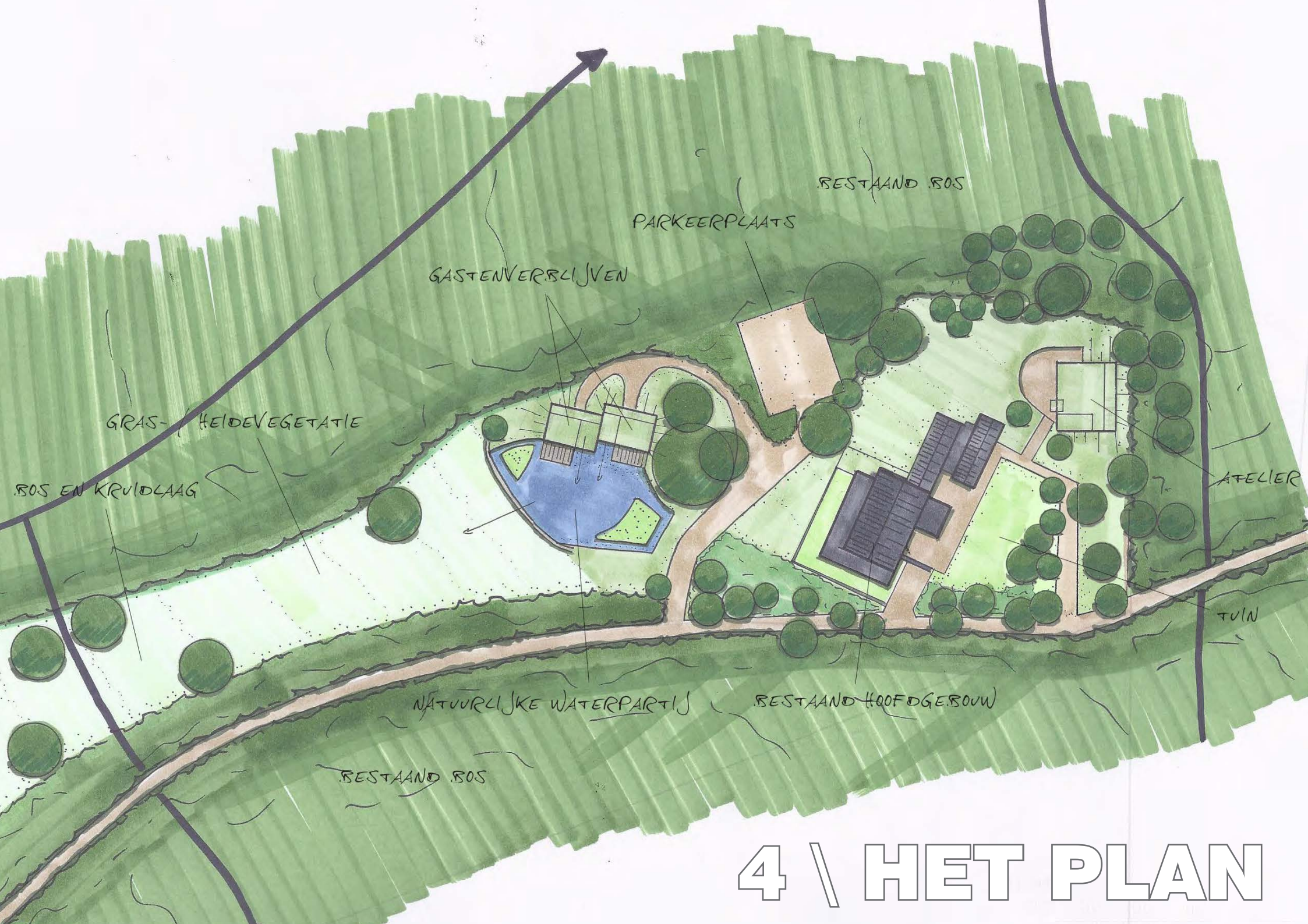


Hoogtelijnen in meter +N.A.P.

afbeelding | besloten; gemengd bos van eik, berk en grove den

afbeelding | open; schraalgras en kleine heideterreintjes

afbeelding | grootschalig heideterrein ten noorden van het plangebied


BESTAAND BOS
PARKEERPLAATS
GASTENVERBLIJVEN
GRAS- / HEIDEVEGETATIE
BOS EN KRUIDLAAG
ATELIER
TUIN
NATUURLIJKE WATERPARTIJ
BESTAAND HOOFDGEBOUW
BESTAAND BOS

4 \ HET PLAN

Motivatie / De landschapsschets gaat sterk uit van de bestaande kwaliteiten van het plangebied. Deze kwaliteiten bestaan uit de sterke omranding door de omliggende bospercelen, de bestaande beeldbepalende bomen en boomgroepen, het hoogteverschil en de aanwezige open ruimten. Om deze waarden goed tot uiting te brengen is gekozen voor een eenvoudige landschappelijke opzet en heldere ruimtelijke keuzes. De openheid gecombineerd met het aanwezige bos, de beeldbepalende bomen en boomgroepen en een sterke omranding van mantelvegetatie. De nieuw toe te voegen bebouwing is zo veel mogelijk gesitueerd op de plek van de bestaande oude bebouwing. Hierdoor vindt er zo weinig mogelijk verstoring plaats van flora en fauna en zijn de sterke zichtlijnen vanuit het hoofdgebouw over het plangebied geborgd.

Het gedeelte van het perceel aan de oostkant van het hoofdgebouw heeft een functioneel karakter in het kader van parkeren en logistiek vanuit het hoofdgebouw wat de centrale plek is voor 'Ruimte voor zingeving'. Daarnaast is er de plek voor de bestaande tuin.

De westkant van het plangebied heeft een landschappelijk karakter dat zoveel mogelijk aansluit bij de bestaande waarden en waar rust en ruimte centraal staat. Om het hoogteverschil beleefbaar te houden respecteert het ontwerp hier de openheid. Direct ten westen van de grote monumentale beuk worden twee gastenverblijven in de bosrand gesitueerd. De gastenverblijven hebben een uitzicht over de natuurlijke waterpartij (zwemvijver) die ook een ecologische doelstelling krijgt met als doelsoort de Kamsalamander.

Achter het hoofdgebouw komt op de locatie van de bestaande schuur een nieuw gebouw; het atelier. De bestaande schuur zal gesloopt worden en op dezelfde locatie komt half verdiept het atelier. Het atelier is geheel energie neutraal ontworpen met een grote glasgevel op het zuiden en met bouwkundige details vanuit het passiefhuis principe. Hier zullen workshops gegeven worden in direct contact met de natuur. Materialisatie is houten kozijnen, betonnen gevels gezet aluminium dakranden en natuurstenen grondkeringen.
Het gebouw is in de helling van het terrein opgenomen en is open gemaakt naar de uitzichtkant. Het dak is begroeid met diverse beplanting en gaat geheel op in het terrein, vanaf de achterzijde / wandelpad zal er geen gebouw opgemerkt worden.

Het 'nieuwe deel' van het bestaande hotel zal vervangen worden door een vergelijkbaar volume met daarin een aantal logeerkamers voor de deelnemers van de workshops en diverse activiteiten op het stiltecentrum. De uitstraling zal aansluiten bij de bestaande architectuur van het hoofdgebouw, nl jaren 30 baksteenarchitectuur. Metselwerk met hellend dak met forse overstekken. Vanuit de gewenste versterking van ecologische waarden worden bestaande en nieuwe gebouwen uitgerust met voorzieningen voor diverse diersoorten zoals vogels en vleermuizen.

De parkeervoorziening biedt plek voor 8 parkeerplaatsen op de locatie van de huidige beheerderswoning. De parkeerplaats zal half verhard worden en zodanig ingericht dat de bestaande bomen zoveel mogelijk gehandhaafd kunnen blijven.

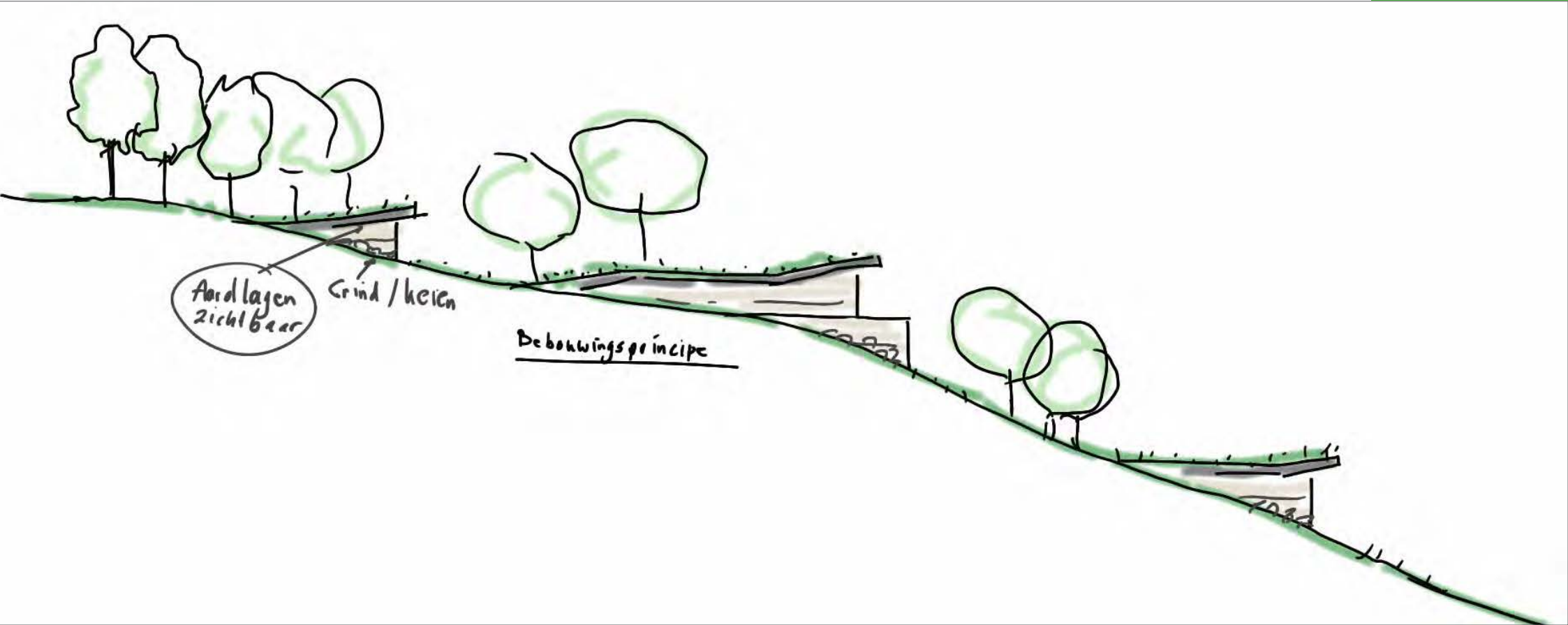
Naast het bestaande hoofdgebouw komt een talud/berging, half verdiept en aan de zijkanten aan het oog onttrokken door een natuurlijke begroeiing op een wal. De bestaande parkeerplaats wordt omgevormd naar bos.

De twee gastenverblijven komen aan de voorzijde van het bestaande hoofdgebouw. Van de beide gastenverblijven is alleen de voorzijde goed zichtbaar, de rest gaat schuil onder een groen dek van heide en grassen. De gebouwen zijn op het zuiden en het uitzicht georiënteerd en hebben een gemiddelde hoogte van 2,5 boven maaiveld, door de half verdiepte begane grond. Voor de gastenverblijven is de natuurlijke waterpartij

afbeelding | impressie hoofdgebouw

afbeelding | referentie entree talud/berging

afbeelding | bebouwingsprincipe



De gastenverblijven zijn geheel energie neutraal ontworpen met een grote glasgevel op het zuiden en met bouwkundige details vanuit het passiefhuis principe. Materialisering: beton, glas, houten kozijnen en aluminium gezet dakranden, met een groendak.

Beplantingen

Het uitgangspunt voor de landschapsschets is het behoud van alle bomen en boomgroepen op de kavel. Sommige markante bomen op het perceel en in de bosrand kunnen door middel van een dunning vrij gezet worden waardoor deze meer opvallen vanuit het plangebied. Een voorbeeld is de beuk die in de bosrand staat in de noordelijke punt van het perceel. Binnen het plangebied komt voornamelijk berk, eik en grove den voor. De solitaire bomen en boomgroepen bestaan veelal uit Gewone beuk en Amerikaanse eik. In het kader van nieuwe aanplant van bomen wordt gedacht aan Tilia cordata (Winterlinde) of Tilia platyphyllos (Zomerlinde) welke gunstig zijn voor insecten als de bij.

Om de ecologische waarde te verhogen zal langs de randen van het perceel, tegen de bosrand, een brede mantel worden aangeplant van struiken als meidoorn, Gelderse roos, hazelaar, vuilboom, kamperfoelie en krent. Direct langs de mantel wordt een ruigterand (zoom) van grassen en boskruiden ontwikkelt. Vanaf de natuurvijver richting het westen is de ambitie om bloemrijk- / schraalgrasland en heidevegetatie te ontwikkelen. Verder richting het westen gaat het perceel langzaam over in bos zal de vegetatie steeds meer bestaan uit een schaduwminnende kruidlaag.

afbeelding | Linde voorziet bijen van nectar

afbeelding | een voorbeeld van bloemrijke zoomvegetatie

impressie bebouwing

5 \ BEBOUWING

Ruimtelijk concept / De basis voor het ruimtelijk concept is de helling van de Holterberg die vanaf de voorkant van de kavel oploopt naar achteren.
Het bestaande voormalige hotel is een solitair gebouw achterop bovenaan het terrein, met een flinke erker aan de voorzijde. Hierdoor maakt het hoofdvolume zich los van het landschap en staat als een eenzame wachter in het boslandschap. Rondom dit hoofdvolume zijn diverse aan- en bijgebouwen gebouwd. Hierdoor is een rommelige aanblik ontstaan zonder ruimtelijke kwaliteit.
Dit plan versterkt de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied door het open landschap te benadrukken, de nieuwe bebouwing zal zich terughoudend moeten opstellen. Het bestaande hotel gebouw willen we meer eenheid geven door rust en eenheid te zoeken in kleur en materiaal.
De bestaande bebouwing van de aangebouwde vleugel wordt gesloopt, evenals de bestaande schuren.

Inspiratiebron / De ligging van het terrein midden in de bossen, met een gedeelte open landschap aan de zuidzijde op de helling is het aanknopingspunt om een open structuur te bedenken met gebouwen die in het landschap opgaan met de bestaande gebouw als baken in het landschap. De nieuwe bebouwing die deels uit de helling is uitgegraven is gematerialiseerd door aardetinten aardlagen en de grind en keienlaag gevels. De bestaande hoofdbebouwing blijft als solitair gebouw staan met een eigen karakter, alle nieuwbouw komt uit het landschap omhoog, gebruikmakend van de helling, met een groendak en gevels in natuurlijke materialen.

Uitwerking / De nieuwe bebouwing die deels de bestaande vervangt zal in het landschap opgaan. Het heeft een rustige naturel uitstraling met een groendak, het maakt gebruik van de hellingshoek van het terrein om aan de achterzijde in het terrein op te gaan. Aan de voorzijde, de uitzichtkant, heeft het een open gevel, of juist gesloten, als het niet in gebruik is. De vernieuwde plint en de nieuwbouw die 'uit de grond 'komt zal dezelfde rustige naturel uitstraling krijgen, de grond is als het ware opengemaakt waardoor de aardlagen inclusief de keien en grindlaag zichtbaar worden.
De integrale karakteristiek die samenhangt met de ligging is te omschrijven als: nuchter, terughouden en landschappelijk. Dit uit zich in het gebruik van aardetinten gevels, groendaken, eenvoudige detaillering. Heldere padenstructuur en een op uitzicht gebaseerde indeling van de bebouwing. Met als centraal punt het voormalige hotelgebouw wat boven de onderliggende lagen uitstijgt en als een baken in het landschap staat. Het gebruik van materialen sluit aan op de integrale karakteristiek van het plan. Omdat al het regenwater wordt afgekoppeld en afstroomt naar wadi's zijn uitlogende materialen in de gevels niet toegestaan.

Duurzaamheid / De nieuwe bebouwing is geheel zelfvoorzienend qua energie. Gebouwd volgens het passiefhuis principe. Dit is mogelijk door de trias energetica toe te passen,

1 Maximaal isoleren om energieverlies te beperken;
2 De opwekking van energie is duurzaam dmv zonnepanelen en kleinschalige windenergie;
3 Energiezuinige verlichting, apparatuur ed. toepassen.

Toegepaste materialen zijn herbruikbaar of zoveel mogelijk gewonnen uit hernieuwbare grondstoffen.

Beeldkwaliteit / De ligging van het terrein midden in de bossen, met een gedeelte open landschap aan de zuidzijde op de helling is het aanknopingspunt om een open structuur te bedenken met gebouwen die in het landschap opgaan met de bestaande hotelgebouw als baken in het landschap. De nieuwe bebouwing die deels uit de helling is uitgegraven is gematerialiseerd door aardetinten aardlagen en de grind en keienlaag gevels.

Atelier / Achter het hoofdgebouw komt op de locatie van de bestaande schuur een nieuw gebouw; het atelier. De bestaande schuur zal gesloopt worden en op dezelfde locatie komt, half verdiept, het atelier met een gastenverblijf voor (groeps)begeleiders. Het atelier is geheel energie neutraal ontworpen met gevelopeningen op het zuiden en met bouwkundige details vanuit het passiefhuis principe. Hier zullen workshops gegeven worden in direct contact met de natuur. Materialisatie:

- Stucwerk gevels in aardlaag tinten en kei en grindbekleding;
- Kunststof kozijnen;
- Gezet aluminium dakrand;
- Natuurstenen grondkeringen;
- Het dak is begroeid met diverse sedumbeplanting en gaat geheel op in het terrein, vanaf de achterzijde en het wandelpad zal er geen gebouw opgemerkt worden.

Vervangende nieuwbouw bestaand hotel / Het 'nieuwe deel' van het bestaande hotel zal vervangen worden door een vergelijkbaar volume met daarin 8 logeerkamers voor de deelnemers van de workshops en diverse activiteiten op het stiltecentrum. Materialisatie:

- Vernieuwde erker, glas en houten kolommen, transparante uitstraling;
- Stucwerk gevels in aardlaag tinten en kei en grindbekleding;
- Kunststof kozijnen;
- Gezet aluminium dakrand;
- Het dak is begroeid met diverse sedumbeplanting en heeft een helling naar de binnenzijde.

Parkeervoorziening / De parkeervoorziening is tussen het bestaande hoofdgebouw en de nieuwe gastenverblijven gesitueerd. De parkeerplaats zal half verhard worden en zodanig ingericht dat de bestaande bomen zoveel mogelijk gehandhaafd kunnen blijven.
Naast het bestaande hoofdgebouw komt een carport, half verdiept en aan de zijkanten aan het oog onttrokken door een natuurlijke begroeiing op een wal.

Gastenverblijven / De twee gastenverblijven komen aan de voorzijde van het bestaande hoofdgebouw. Van de beide gastenverblijven is alleen de voorzijde goed zichtbaar, de rest gaat schuil onder een groen dek van heide en grassen. De gebouwen zijn op het zuiden en het uitzicht georiënteerd en hebben een hoogte van 2,5 meter boven maaiveld, door de half verdiepte begane grond.

Voor de gastenverblijven is de natuurlijke waterpartij (zwemvijver) bedacht met uitzicht over de nieuwe open heidevelden. De gastenverblijven zijn geheel energie neutraal ontworpen met een gevelopeningen op het zuiden en met bouwkundige details vanuit het passiefhuis principe.

Materialisering: idem aan het atelier.

afbeelding | referentiebeeld verschijningsvorm bebouwing in het landschap

impressie hoofdgebouw

afbeelding | referentie materialisering

afbeelding | referentie materialisering

6 \ BUITENRUIMTE

Buitenruimte / In dit hoofdstuk wordt de gewenste beeldkwaliteit van de verschillende elementen ten aanzien van de buitenruimte beschreven. Onderdelen in de buitenruimte:

Beplantingen /

Bosranden (open)

Rondom het plangebied, en met name de noordelijke plangrens, bestaat uit bos zonder onderbegroeiiing. Vanuit de open gebieden binnen het plangebied is er een prachtig zicht door het bos. Delen van deze open bosranden blijven gehandhaafd, in andere delen zal een mantel-/zoomvegetatie (zie bosranden (gesloten)) worden ontwikkeld. (Zie principe profiel).

Bosranden (gesloten)

Gesloten bosranden, met mantel- en zoomvegetatie komt minimaal voor binnen het plangebied. Mantel- en zoomvegetatie is van een grote betekenis voor diverse flora en fauna. Daarnaast heeft het beplantingstype een afschermende werking. Dit type beplanting zal een groot deel van de EHS-compensatie behelzen. (Zie principe profiel).

Solitaire bomen en boomgroepen

Het plangebied kent een aantal uitzonderlijk mooie solitaire bomen en boomgroepen (zie blz 16,17) van inheemse boomsoorten als Zomereik, Gewone beuk en Berk. De planvorming is er op gericht om deze bijzondere solitaire bomen en boomgroepen duurzaam in stand te houden.

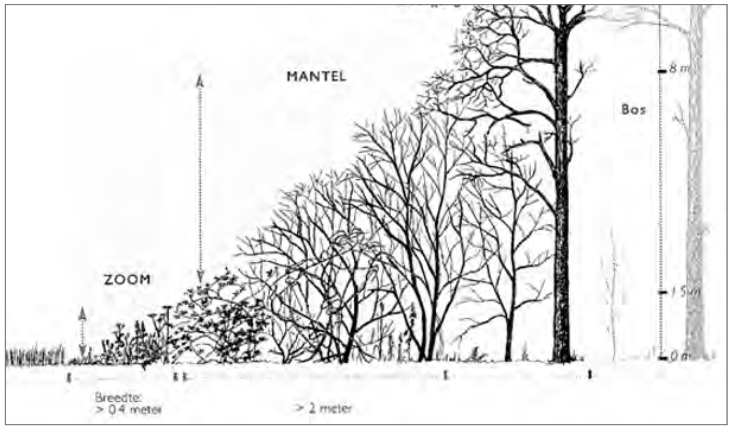
In het kader van herplant en compensatie worden deze inheemse soorten terug geplant. In de directe omgeving van het hoofdgebouw wordt in het kader van vergroting van de biodiversiteit Okkernoot en Linde aangeplant (zie blz 29). Met name deze laatste soort heeft een positief effect op het leefklimaat voor de bij.

Nieuw bos

Het nieuw aan te planten bos bij de parkeervoorziening zal bestaan uit inheemse boomvormers met een onderlaag van struiken. Soorten die aangeplant worden zijn zomereik, berk, beuk, meidoorn, Gelderse roos, hazelaar, vuilboom, kamperfoelie en krent. Dit type beplanting zal een groot deel van de EHS-compensatie behelzen.

principe gesloten bosrand

principe open bosrand



principe opbouw zoom- en mantelvegetatie langs bosrand

Heischraal grasland

De openheid van delen van het plangebied is waardevol vanuit ecologisch oogpunt, maar ook vanuit diverse belevingsaspecten zoals zichtlijnen en het hoogteverschil. De openheid zal met name op zichtlijnen vanuit het hoofdgebouw en de gastenverblijven gehandhaafd blijven. Het is een belangrijke doelstelling om doormiddel van ontwikkelingsbeheer hier heischrale graslanden te ontwikkelen. Dit kan door maaien en afvoeren en het opbrengen van heidemaaisel.

Voorzijde hoofdgebouw en tuin

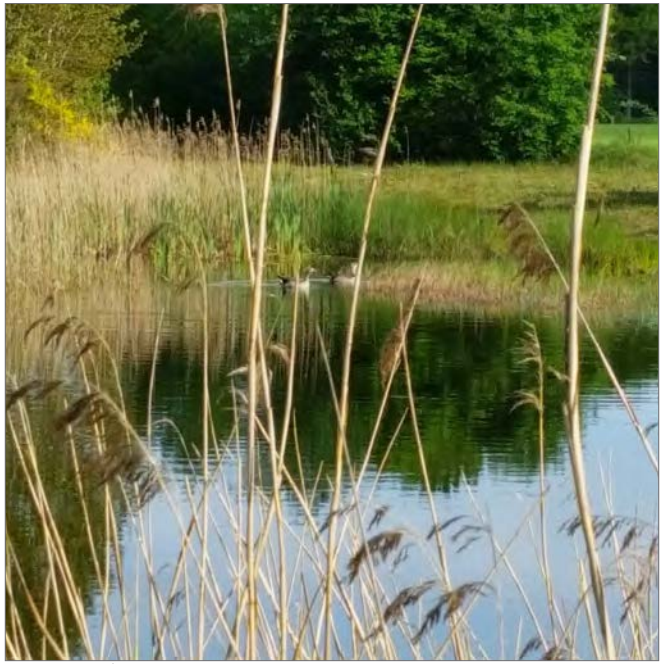
De voorzijde van het hoofdgebouw onderscheid zich van de rest van het plangebied door de aanwezigheid van decennia oude rhododendron's. Door extra aanplant van rhododendrons tussen de zuidelijke inrit en de entree van het hoofdgebouw aan de ontsluitingsweg zal dit versterkt worden.

Direct ten oosten van het hoofdgebouw ligt de privétuin. Op deze plek is er de mogelijkheid om meer cultuurlijke beplanting aan te leggen. De cultuurlijke tuin wordt omsloten door een singel van gebiedseigen beplanting als berk, grove den en eik. De privétuin is de enige plek waar cultuurlijke beplanting wordt toegepast. Het overige plangebied zal beplant zijn met gebiedseigen beplanting.

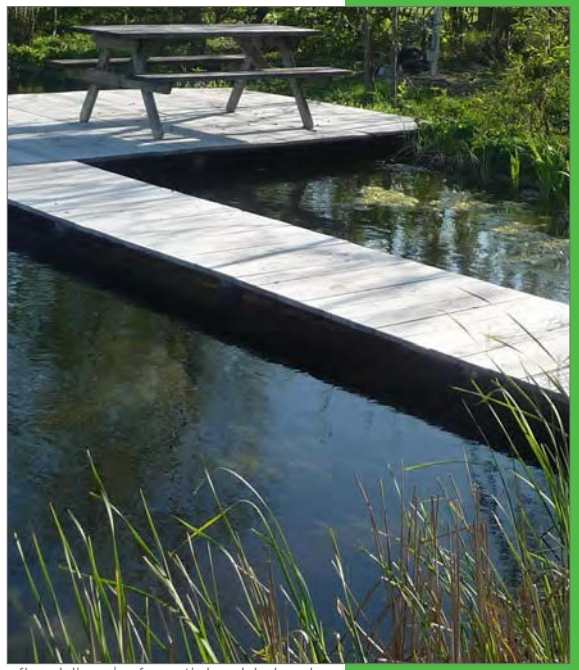
Natuurlijke waterpartij /

Nabij de gastenverblijven wordt een natuurlijke waterpartij gerealiseerd. Deze vijver heeft een ecologische functie en zal incidenteel gebruikt worden als zwemvijver. De vijver wordt geschikt gemaakt voor o.a. de kamsalamander. Naast een harde vijverrand aan de westkant (opvangen van het hoogteverschil) bestaat de vijver verder uit natuurlijke oevers en rieteilanden.

afbeelding |referentiebeeld heischraal grasland, zoom- en mantelvegetatie



afbeelding |referentiebeeld natuurvijver



afbeelding |referentiebeeld vlonder

afbeelding |Winterlinde (Tilia cordata)

afbeelding |halfverharding (zand/grijs)

afbeelding |Okkernoot (Juglans regia)

afbeelding |Verlichting

Verhardingen /

De ontsluitingswegen en parkeerplaats worden uitgevoerd in een halfverharding met een ingetogen kleurstelling. Dit kan doormiddel van split of menggranulaat uit de te slopen bebouwingen in een fijne fractie. Parkeerplaatsen worden niet aangeduid.

Erfafscheidingen /

Binnen het plangebied komen geen erfafscheidingen voor. Het plangebied wordt omgeven door bos- en singelbeplantingen welke voor de afscherming van openbaar gebied zorgen.

Vlonderpartij gastenverblijven /

De aansluiting van de gastenverblijven op de natuurvijver vindt plaats doormiddel van eenvoudige vlonderpartijen van hardhout.

Verlichting /

Vanwege flora en fauna komt verlichting komt enkel voor in de directe nabijheid van het hoofdgebouw, gastenverblijven en atelier. De verlichting is ingetogen en eenvoudig en bestaat uit een lichtbron die enkel het verharde oppervlak belicht en zo min mogelijk uitstraling heeft op de omgeving.

Beplantingsvoorstel

Soortenlijst (stuks, m1 en m2 bij benadering) /

De insteek van de planvorming is om zoveel als mogelijk van de bestaande beplanting te handhaven. De randen van het plangebied bestaan grotendeels uit open bosranden (zie blz. 29). Op de locatie waar de gastenverblijven gerealiseerd worden en bij de hoofdentree is gekozen om een gesloten bosrand (zie blz. 29) te ontwikkelen. Op deze wijze zal de nieuwe ontwikkeling in minimale mate zichtbaar zijn in het omliggende landschap en vindt er versterking van de biodiversiteit plaats. Onderstaand overzicht geeft inzicht in de soortkeuze, plantmaat, plantverband en aantallen van de toe te voegen landschappelijke eenheden.

Landschappelijke eenheden

A: Bosrand (gesloten) Totaal nieuw aan te planten: circa 200 m2
Zoomvegetatie: oppervlak circa x m2, zoom van grassen en boskruiden door ontwikkelingsbeheer.
Mantelvegetatie: oppervlak circa x m2, driehoeksverband, plantafstand 1,5 meter.
Aanplanten: meidoorn (20 %), Gelderse roos (15 %), hazelaar (15 %), vuilboom (20 %), kamperfoelie (10 %) en krent (20 %).

B1 Juglans regia (Okkernoot): - aantal 3 st.
- plantmaat 20-25

B2 Tilia cordata (Winterlinde) - aantal 3 st.
- plantmaat 16-18

B3 Tilia platyphyllos (Zomerlinde) - aantal 1 st.
- plantmaat 16-18

C: Nieuw bos: circa 450 m2, driehoeksverband, plantafstand 1,5 meter. Quercus robur (Zomereik)(15 %), Betula pendula (Ruwe berk)(15 %), Crataegus monogyna (meidoorn)(15 %), Viburnum opulus (Gelderse roos)(10 %), Corylus avelana (hazelaar) (10 %), Rhamnus frangula (vuilboom)(15 %), Lonicera periclymenum (kamperfoelie)(10 %), Amelanchier lamarckii (Amerikaans krentenboompje)(10 %).

D: Heischraalgrasland: circa 2.500 m2 door ontwikkelingsbeheer

Landschapsarchitectuur & Stedelijk Ontwerp | Puur Landschap is een bureau van vormgevers dat zich richt op het landschap in de stad en het buitengebied. Stad en ommeland raken steeds meer met elkaar verweven. Daarom concentreren de ontwerpactiviteiten van het bureau zich op deze drie aandachtsgebieden: landschap, openbare ruimte en infrastructuur. De opdrachten variëren van gebiedsvisies en beeld-kwaliteitsplannen tot concrete inrichtingsplannen en detailontwerp. Ons team werkt voor opdrachtgevers in de publieke sector, particuliere grondeigenaren en projectontwikkelaars.

Projectmanagement | Puur Landschap is bedreven in projectmanagement waarin een inhoudelijke component belangrijk is. Puur Landschap levert inhoudelijk projectmanagement op het gebied van landschapsarchitectuur en stedelijk ontwerp. Naast het leveren van projectmanagement, kan Puur Landschap uw initiatief helpen te realiseren door het planproces te coördineren. Wij assisteren u ook bij de zoektocht naar waardecreatie en verdienmodellen om uw initiatief te realiseren en rendabel te maken.

Filosofie | Landschapsarchitectuur hoort Puur te zijn. Een ontwerp hoort in zijn context te passen, te functioneren en hoeft niet altijd opvallend te zijn. Puur Landschap ontwerpt Puur. Ingetogen waar het moet, in het oog springend waar het kan en waar het mag. Puur.

Puur Landschap heeft een eenvoudige en heldere kijk op vormgeving. Hierbij staan begrippen als ‘integraal ontwerpen’, ‘interactief ontwerpen’ en ‘beheersbewust ontwerpen’ centraal. Een ontwerp gaat functioneren wanneer elke vakdiscipline en elke omgevingsdeskundige meedenkt en mee ontwerpt. Zo werkt Puur Landschap aan een duurzame leefomgeving: voor de toekomst, voor ons (stads)landschap.

Puur Landschap. Bureau voor landschapsarchitectuur, stedelijk ontwerp & projectmanagement

puur LANDSCHAP

WWW.PUURLANDSCHAP.NL

Puur Landschap

bureau voor landschapsarchitectuur,

stedelijk ontwerp & projectmanagement

adres | Seltershof 13
6721 AT Bennekom

telefoon | 06 11.19.95.58

e-mail | info@puurlandschap.nl

internet | www.puurlandschap.nl

Bijlage 18 Erfinrichtingsplan Enterstraat 220 in Rijssen

Ruimtelijk kwaliteitplan

voor ontwikkellocatie Enterstraat 220, Rijssen

Buro Jet
tuin in landschap

Henriette Blankenvoorde-Boeve,
landschapsontwerper

Mei 2015

Project: Landschapsplan ontwikkellocatie Enterstraat 220, Rijssen
Datum: mei 2015

Opdrachtgever:
G.J. Harbers
Regtervoort Rentmeesters, Rijssen

Auteur:
Buro Jet tuin in landschap
Holterweg 13, 7441 DA Nijverdal
06-34370614
info@jettuininlandschap.nl
www.jettuininlandschap.nl

Contactpersoon:
Henriette Blankenvoorde-Boeve

Foto's en tekeningen:
Henriëtte Blankenvoorde-Boeve,
tenzij anders aangegeven

Inhoud

Inhoudsopgave	01
1. Aanleiding	02
2. Ontwikkellocatie	03
3. Landschapskenmerken	04
4. Landschappelijke ontwikkelingen	06
5. Gewenste beeldkwaliteit	10
5.1 Gewenste beeldkwaliteit bebouwing	11
5.2 Gewenste beeldkwaliteit landschap	11
6. Landschapsplan	12
6.1 Uitgangspunten landschapsplan	14
6.2 Landschapsplan	16
7. Ruimtelijke kwaliteitseisen	20
8. Materialisering en sfeer	22
9. Bijlagen	25

1. Aanleiding

Het perceel aan de Enterstraat 220 geeft gezien de huidige staat aanleiding tot herontwikkeling. Regtervoort Rentmeesters heeft hiervoor een financieel en ruimtelijk haalbare totaaloplossing gevonden in deelname aan de Rood voor Roodregeling, waarvoor de gemeente haar toestemming heeft gegeven. Door het combineren en verplaatsen van het bouwrecht van een slooplocatie elders ontstaat ruimte voor twee compensatiewoningen. Omdat de ontwikkellocatie in een landelijk gebied bij de oostelijke entree van Rijssen ligt (zie afb. 1.3), vraagt de planvorming om een zorgvuldige integratie van het bestaande landschap en de nieuwe ontwikkeling. De ervenconsulent van Het Oversticht heeft hiertoe landschappelijke randvoorwaarden beschreven. Rechtervoort Rentmeesters heeft hiervoor een ruimtelijke onderbouwing opgesteld.
Dit document vormt een verdere uitwerking van de landschapsplannen en vat de belangrijkste eisen voor de ruimtelijke kwaliteit samen.

Locatie Enterstraat 220, Rijssen

Afb. 1.1 Locatie: Weiland met enkele bouwvallen

Afb. 1.2 Te verwijderen schuren aan entree perceel

Afb. 1.3 Zicht richting Rijssen met links de ontwikkellokatie

2. Ontwikkellocatie

Het perceel, voornamelijk weiland, ligt aan de Enterstraat, een verbindingsweg tussen de provinciale weg naar de A1 en de stad Rijssen. Het ligt in een overgangsgebied tussen bebouwd gebied en agrarisch landschap. Aan beide kanten grenst het aan bebouwde percelen als een lintbebouwing langs oude verkavelingswegen. De achterkant wordt omzoomd door een bos en erfbeplanting langs zichtbare hekken.

Alle aanwezige schuren en stalruimten op dit kavel worden gesloopt, wat de openheid en aanblik vanaf de straatkant verfraaid.

Afb. 1.4 Luchtfoto. Bron: Gisopenbaar, Provincie Overijssel

3. Landschapskenmerken

Elke landschapsinpassing geeft kansen om een duurzame karakteristieke ontwikkeling mogelijk te maken. Door hier al vanaf de eerste start rekening mee te houden, wordt een stevig basiskader verkregen dat zich naar toekomstige wensen kan aanpassen.

Het beoogde kavel ligt aan een belangrijke ontsluitingsweg met bomenrij en kenmerkt zich door een lintbebouwing. Tussen het weiland en het fietspad ligt een sloot, waarover twee dammetjes naar de twee kadasterkavels. Rondom het perceel staan restanten van erfbeplanting en rond de zuidelijke helft staan enkele bomen overgaand in een bos aan de achterkant. Een zandpad loopt vanaf de weg door tot de zuidkant van het kavel. Het voorste oostelijke deel grenst aan een grasweide.

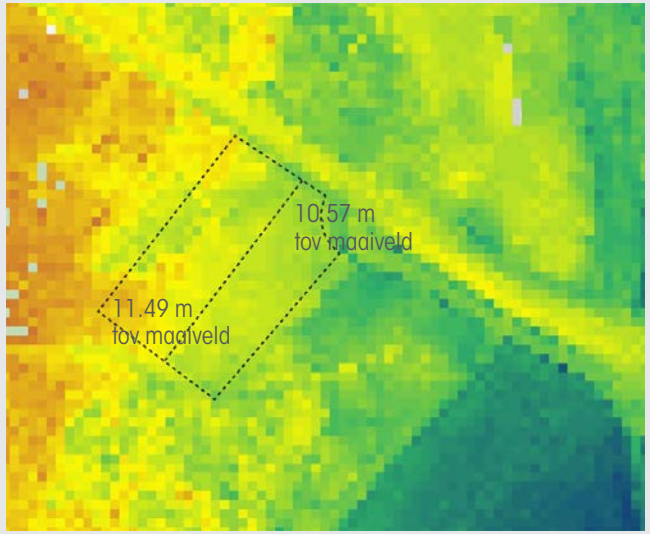
Afb. 3.1 Oostelijke groene entree naar Rijssen met kenmerkende laanstructuren, bosjes, open ruimtes tegen de achtergrond van een groter bosgebied. Van de oorspronkelijke erfbeplanting rondom zijn enkele volgroeide bomen waardevol voor het beeld.

Het kavel ligt op een dekzandrug met oud bouwlanddek in een jong heide- en broekontginningslandschap. Het gebied is van oorsprong een dynamisch reliëfrijk zandstuifgebied met beken en zandruggen. De aanleg van bos, het ontwateren en egaliseren ten behoeve van het agrarische land en de aanleg van wegen heeft zichtbare invloed.

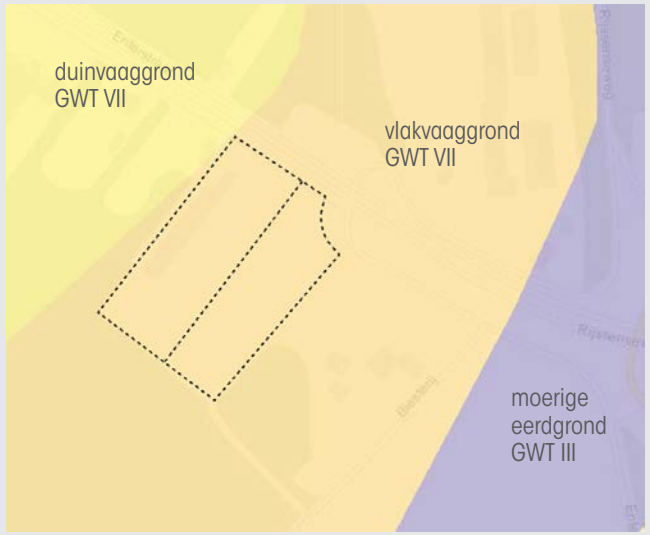
Kenmerkend zijn de planmatige, rechtlijnige structuren en de erven als blokken aan de weg. Van oorsprong vaak kleine erven met een carré van erfbeplanting. Belangrijk zijn de boscomplexen, de laanstructuren, de erfbeplanting en de grote open ruimtes (zie afb. 3.1).

De hoogtekaart laat bijna een meter verschil zien in het totale kavel (zie afb. 3.2). De vlakvaaggrond is een nattere zandgrond, kalkrijk en humusarm, waarop een oud landbouwdek ligt. (zie afb. 3.3).

De topografische kaart uit 1900 laat goed de rechtlijnige ontginningsverkaveling zien van de oorspronkelijke heidegronden (zie afb. 3.4). De omvorming naar bos, het huidige 'Hollands Schwarzwald' wordt zichtbaar op de kaart uit 1950 (zie afb. 3.5).



Afb. 3.2 Hoogtekaart met de (bruine) hoger gelegen zandrug aflopend naar een natter (blauw) gebied. Bron: ahn.geodan.nl



Afb. 3.3 De bodemkaart.
Bron: Bodematlas (gisopenbaar.overijssel.nl)

Afb. 3.4 Topografische kaart 1900.

Afb. 3.5 Topografische kaart 1950.

4. Landschappelijke ontwikkelingen

In de omgevingsvisie van de Provincie Overijssel is het gebied aangeduid als extensiveringsgebied. Dit houdt in dat natuur voorrang krijgt op landbouw (landbouwontwikkelingsgebied) of op gebieden waar meerdere functies naast elkaar bestaan (verwevingsgebied). De ontwikkelingsperspectieven laten zien dat het gebied een mixlandschap is (zie afb. 4.1), omgeven door natuur. Hierbij spreekt de omgevingsvisie de ambitie uit de gradiëntverschillen (hoog-laag, nat-droog) functioneel meer sturend en beleefbaar te maken, gebaseerd op duurzaamheid en de gebiedskenmerken (zie Catalogus Gebiedskenmerken 2008, Provincie Overijssel).

Het perceel is gesitueerd in het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten. De aangrenzende natuur wordt in de ruimtelijke bestemmingsplannen van de provincie Overijssel aangeduid als een agrarisch waardevol bos.

Vanuit de Richtinglijn Investering kwaliteitsimpuls Groene Omgeving zijn in het buitengebied groot-

Afb. 4.1 Ontwikkelingsperspectieven uit de Omgevingsvisie

Afb. 4.2 Bestemmingsplan Gemeente Rijssen-Holten

schalig uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mogelijk, mits deze gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

Het perceel maakt geen onderdeel uit van het Natuur Netwerk Nederland. Het aanliggende bos wel en wordt gezien als bestaande natuur. Bij de aanleg moet rekening worden gehouden met de ecologische waarden van het omligende bos. Een hiervoor te reserveren strook van 10 meter aan de zuidkant waarborgt de natuurwaarden.
Het kavel is mede bepalend voor de beleefbare oostelijke entree van Rijssen.
Door het ontstane reliëf, wat refereert aan het oorspronkelijke nattere landschap, geeft meer biodiversiteit en geeft een gevarieerd beleefbaar aantrekkelijk landschap. Het bloemrijke grasland langs de weg met de bosrijke structuren geeft een afwisselend kleinschalig, maar open beeld. Het plan kan hierdoor als inspiratie dienen voor nabijgelegen ontwikkellokaties (zie afb. 4.3).

Afb. 4.3 Combineren van meerdere duurzame belangen kan ook gewoon mooi zijn en passen bij een zich ontwikkelende gevarieerde bebouwingsrand.

Klimaatadaptatie, biodiversiteit en verfraaiing

Duurzaamheid, gebiedseigen kenmerken en natuurwaarden zijn gezamenlijke basisvoorwaarden voor gebiedsontwikkeling vanuit landelijke en lokale visies. Het weiland (vlakvaaggrond: van oorsprong nattere zandgrond, kalkrijk en humusarm), waarop een landbouwdek ligt, ligt tegen de nattere eerdgronden (GWT III) aan. Hierdoor is het te verantwoorden het weiland te benutten voor waterretentie in de vorm van een poel of vernatting in het weiland. Dit vergroot tevens de natuurwaarden. Gezien de ligging aan de toegangsweg naar Rijssen, blijft de belevingswaarde en een verzorgde aanblik erg belangrijk. Het verbreden van de oevers is een te verantwoorden optie en wordt gestimuleerd vanuit het waterbeheerplan van het Waterschap Vechtstromen. Van belang is ook de watervasthoudende natuurwaardevergrotende eigenschap van bomen en bosplantsoen. De sloot biedt door oeververbreding en vernatten kansen voor biodiversiteit en waterberging.

Waterschap Vechtstromen

(bron: vechtstromen.nl)

Waterschap Vechtstromen verzorgt per 2014 het waterbeheer in Twente, Noordoost Overijssel en Zuidoost Drenthe. Een waterschap heeft in hoofdlijnen drie kerntaken: zorg voor waterkwaliteit, waterkwantiteit en (water)veiligheid.
Conform het waterbeheer van de 21e eeuw moet bij alle aanpassingen in het watersysteem rekening gehouden worden met het principe:vasthouden, bergen, afvoeren (zie afb. 4.4).

Hemelwaterafvoer (HWA)

Voor de hemelwaterafvoer van de nieuw te bouwen gebouwen geldt hierdoor dat al het hemelwater op het eigen terein wordt opgevangen door gebruik van een wadi, waar het kan infiltreren in de bodem.

Gemiddelde grondwaterstanden

De GHG (gemiddelde hoogste grondwaterstand) ligt tussen de 80 en 140 cm ten opzichte van het maaiveld. De GLG (gemiddelde laagste grondwaterstand) is 120 cm ten opzichte van het maaiveld (zie ook afb. 3.3).
Het perceel heeft een verloop van ongeveer een meter, waardoor het kavel nattere en drogere delen zal laten zien ten opzichte van de daadwerkelijke waterspiegelstand.

3 Pijlers van waterbeheer: 1. Vasthouden
2. Bergen
3. Afvoeren

Vasthouden: vernatting

Het doel is regenwater in de grond te laten zakken, zoals bij het gebruik van wadi's. De grondwaterstand mag fluctueren binnen afgesproken grenzen.

Bergen: oppervlaktewater

Is dit niet mogelijk, dan stroomt het naar oppervlaktewater. Het verbreden van watergangen en overloopgebieden biedt meer ruimte aan piekberging.

Afvoeren: gemaal

Het overige water wordt afgevoerd via sluizen of bemaling. Dit kan enigzins bemoeilijkt worden door de stuwende kracht van het stijgende zeewater.

afb. 4.4: 3 pijlers van waterbeheer (bron: www.vechtstromen.nl)

5. Gewenste beeldkwaliteit

De nieuw te bouwen woningen moeten passen in het landschappelijke beeld en zijn niet los van elkaar te zien. Het verdient voorkeur hier een eigentijdse onderscheidende invulling aan te geven, zodat oud en nieuw goed te onderscheiden is. De bebouwing zal dan een nieuwe dimensie toevoegen aan het landschappelijke beeld en voorkomt hiermee duidelijk herkenbare replicaboerderijtjes die vaak de plank mis slaan en geen toevoeging voor het landschap zijn. Een nieuw eigentijds concept binnen de begrenzing van de beeldkwaliteit kan dit wel. Hiervan zijn ook in de directe omgeving goede voorbeelden te vinden. Zie afb. 5.1 voor een eigentijdse woonboerderij in een mooi open landschap met een minimum aan afrastering en aandacht voor natuurwaardevermeerdering (fruitbomen, poel).

Afb. 5.1 Impressie van mogelijke bebouwing.
Hoogwaardige architectuur met een eigentijdse vertaling van streekeigen materialen, vorm en kleur.
(Google streetview)

5.1 Gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing

Voor deze ontwikkellocatie gelden de volgende welstandscriteria:

Situering:
- Zoveel mogelijk openheid behouden door woningen naar achter te plaatsen. Ook i.v.m. geluids- en milieunorm (55 m vanaf noordelijke perceelgrens)
- Dragen bij aan bijzondere entree van Rijssen.

Woonhuis:
- Hebben rechthoekige plattegrond en zadelkap
- Nokrichting loodrecht op straat
- Zijn familie van elkaar, maar niet identiek
- Locatie van woningen kan variëren op kavel
- Eenvoudige en sobere vormgeving, met streekeigen kleuren en materialen
- Refereren in vormgeving aan streek en traditie, in een eigentijdse vormentaal.

Bijgebouwen:
- Wat betreft architectuur passend bij woningen
- Kunnen zijn opgenomen in bouwvolume
- Locatie aan achterzijde van woning

5.2 Gewenste beeldkwaliteit van het landschap

Situering:
- Behoud de 'groene' entree van Rijssen
- Weide-karakter tussen weg en woningen behouden. Siertuin naar achterzijde plaatsen.

De woningen komen i.v.m. de geluidshinderafstand 55 m vanaf de weg te liggen. Het weiland voor deze straal blijft een open ruimte. Dit geeft een mooie afwisseling van open en besloten ruimtes en door de omkadering van het bos wordt de bebouwing goed opgenomen in het landschap.

Voor een meer complete omschrijving zie rapport 'Ervenconsulent 2054 KHS: Enterstraat 220, gemeente Rijssen - Holten'.

Afb. 5.2 Landschapskarakteristieken

6. Landschapsplan

Het nieuw in te richten kavel (zie afb. 6.1 en 6.2) is een samenvoeging van twee kadasterkavels, waarvan één groot grasland en één smal kavel met bouwvallige schuren. Vanaf de weg ligt naar beide percelen een dam.

Aan de noordwestkant is een begrenzing van schutting en klimplanten, overgaand in een bos-rand. Naast de schuren en langs de kavelgrens staan enkele waardevolle eiken (zie afb. 6.3 - 6.6)

Afb. 6.1 Luchtfoto van beoogde perceel, nu voornamelijk weiland

Afb. 6.2 Huidige situatie met in zwarte stippellijn de verdeling in twee kavels.

Afb. 6.3 Bestaande toegang en dam naar weiland.

Afb. 6.4 erfbegrenzing van schutting en klimplanten

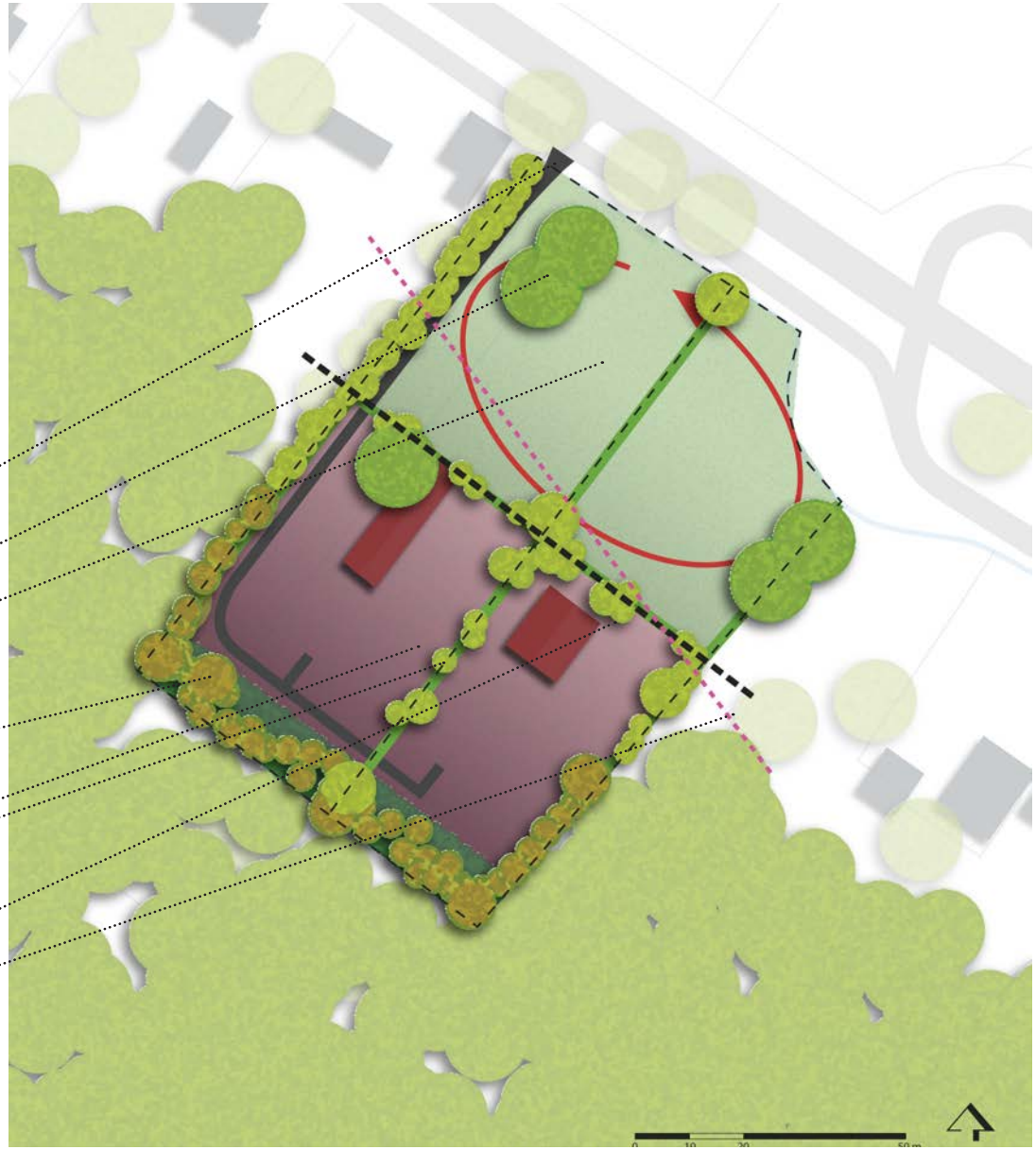
Afb. 6.5 Bosrand aan zuid- en oostzijde met vervallen hekwerk.

Afb. 6.6 Enkele waardevolle eiken op oude (smalle) perceelgrens

6.1 Uitgangspunten landschapsplan

De nadruk vanuit het beleid ligt op extensivering en versterken van natuurwaarden. Dit gecombineerd met een fraaie entree naar Rijssen geeft veel kansen voor de ontwikkeling van het perceel. Boscomplexen, beplante erven en grote open ruimtes zijn kenmerken van het betreffende cultuurhistorische landschap.

De afbeelding geeft de belangrijkste uitgangpunten weer. Op de volgende bladzijde wordt deze toegelicht.



Afb 6.7 Uitgangspunten beeldkwaliteit

Afb. 6.8: Kaartuitleg uitgangspunten landschapsplan

1. Open grasvlakte/ Privédeel met twee nieuwbouwwoningen/ Grens geluidshinder omgeving

Het kavel is grofweg is te delen in een open weiland en een privédeel met woningen en erfbeplanting. I.v.m. de geluidshinder mag er gebouwd worden vanaf 55 m. vanaf de straat.

2. Herstellen bosrand

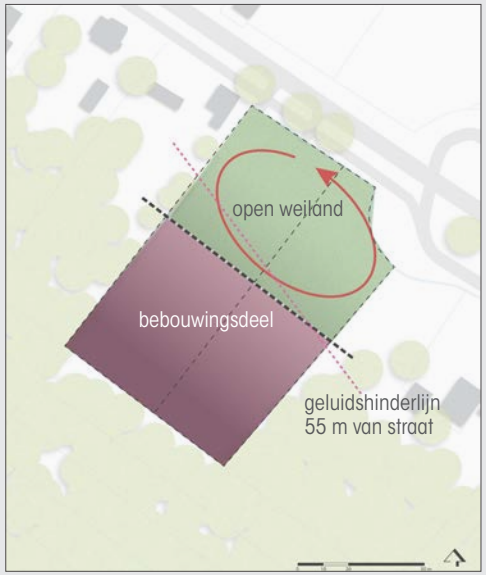
Van belang voor de natuurwaarden is het herstellen van de zuidelijke bosrand met struikenlaag en een kruidenlaag. Hiervoor is een zone van ruim 10 m tussen bos en toegangsweg naar de woningen beschikbaar.

3. Rechtlijnige structuren/ Gezamenlijke toegangsweg/ Bestaande eiken behouden

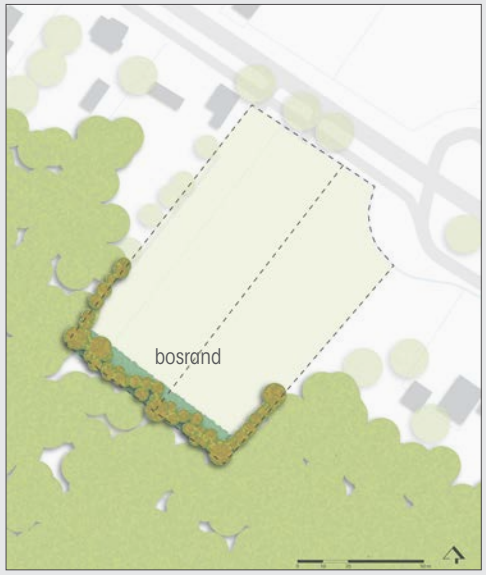
De oorspronkelijke rechtlijnige verkaveling wordt gerespecteerd, evenals de al bestaande toegangsweg. Langs het toegangspad kunnen enkele zomereiken geplant worden om bij wegvallen van de bestaande eiken deze functie over te nemen. Nieuwe erfgrenzen kunnen worden aangegeven door het strategisch plaatsen van enkele zomereiken (Quercus robur).

4. Kleine erven met een carré van erfbeplanting.

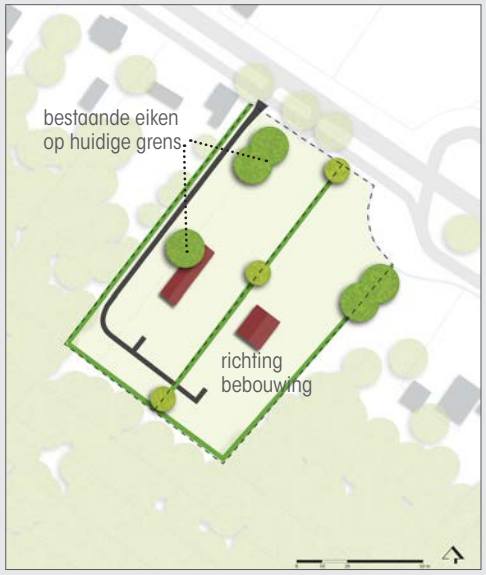
Langs de westkant is nu een begroeide weinig fraaie schutting de erfafscheiding. Nu de ontsierende schuren worden gesloopt, is te bespreken of deze nog noodzakelijk is. De erfgrens kan hersteld worden met inheemse beplanting, als vroegbloeiende sleedoorn, krenten en bessen, Gelderse roos en opgaande sierkersen.



1 Zonering: afwisselend open en besloten



2 Herstellen natuurwaarden bosrand



3. Rechtlijnige verkaveling accentueren

4. Kleine erven met blokvormige erfbeplanting

6.2 Landschapsplan

Nu is een slordig beeld te zien vanaf de weg. Als de schuren weg zijn, blijft de onverzorgde aanblik van een overdaad aan vervallen hekwerken langs en door het hele perceel nog zichtbaar. De bosrand en enkele bomen langs de kavelgrens zijn bestaande kwaliteiten die versterkt kunnen worden. Het verdiend voorkeur hier met inheemse beplanting een oplossing voor te zoeken. Karakteristieke lage hagen en bosplantoen rondom verfraaien de aanblik.

Het herkenbaar maken van het oorspronkelijke natte landschap zal de oostelijke entree naar Rijssen verfraaien en levert tevens meer beleving en biodiversiteit op. Een aantrekkelijke oplossing is het afgraven en daarmee verschralen van grasland en door verbreding van de zuidelijke slootoever. Dit kan gedaan worden met een gesloten grondbalans door het afgraven en ophogen van het totale perceel al op elkaar af te stemmen bij het uitvoeren van de totale ontwikkelingsplannen.

De erfinrichting is ter inspiratie in de tekeningen gezet en kan binnen de beeldkwaliteitseisen aangepast worden (zie varianten 1 en 2). Waarbij de natuur- en belevingswaarden in meerdere of mindere mate worden toegepast. Het landschapsplan toont een goed ingepaste mogelijkheid voor de betreffende kavels, waarbij de natuurwaarden en cultuurhistorische ondergrond de basis zijn. De oostelijke entree van Rijssen wordt verfraaid en de kansen voor klimaatadaptatie en biodiversiteit worden meegenomen.

De toegangsweg komt in het smalle kavel en loopt via de al aanwezige dam. De halfverharding verstrekt het landelijke karakter.
Achter op de percelen komt de bebouwing, evenwijdig aan verkaveling.

Rondom de erven is een blokvormige erfafscheiding in de vorm van meidoornhagen en/of inheemse beplanting, waardoor het een eenheid vormt met de al aanwezige groene bosrijke omzoming. Het geheel wordt opgenomen in het landschap en geeft een fraai kenmerkend zicht vanaf de weg. Hierachter ligt de privétuin.

Het open grasland kan op verschillende manieren vorm krijgen door wel of niet afgraven kunnen natuurwaarden bepaald worden. Bij de keuze van een hekwerk kan deze uit het zicht worden genomen door aanplant van meidoornhagen, die een meer beleefbaar beeld geven en tevens de natuurwaarde versterken.
Natuurwaarden worden verstrekt door stimuleren van biodiversiteit door gradiëntverandering (nat, droog, hoogteverschillen in beplanting) en beplanting aanbieden voor schuil-, broed, migratie en foerageermogelijkheden.

Landschapsplan:

- Versterken bestaande karakteristieke structuren
- Blokvormige beplanting rond nieuwe erven
- Verfraaien aanblik oostelijke entree Rijssen

Landschapskarakteristieke blokvormige erfafscheiding. Een meidoornhaag geeft een verzorgd beeld en een mooie omkadering van de percelen.
Drie zomereiken geven de nieuwe kaveldeling aan en benadrukken de rechte verkaveling. Het grasland blijft hierbij een open vlakte al dan niet begraasd.

LEGENDA

Bestaande groenstructuren
en bestaande bebouwing

Bestaande wegen en
bestaande sloot

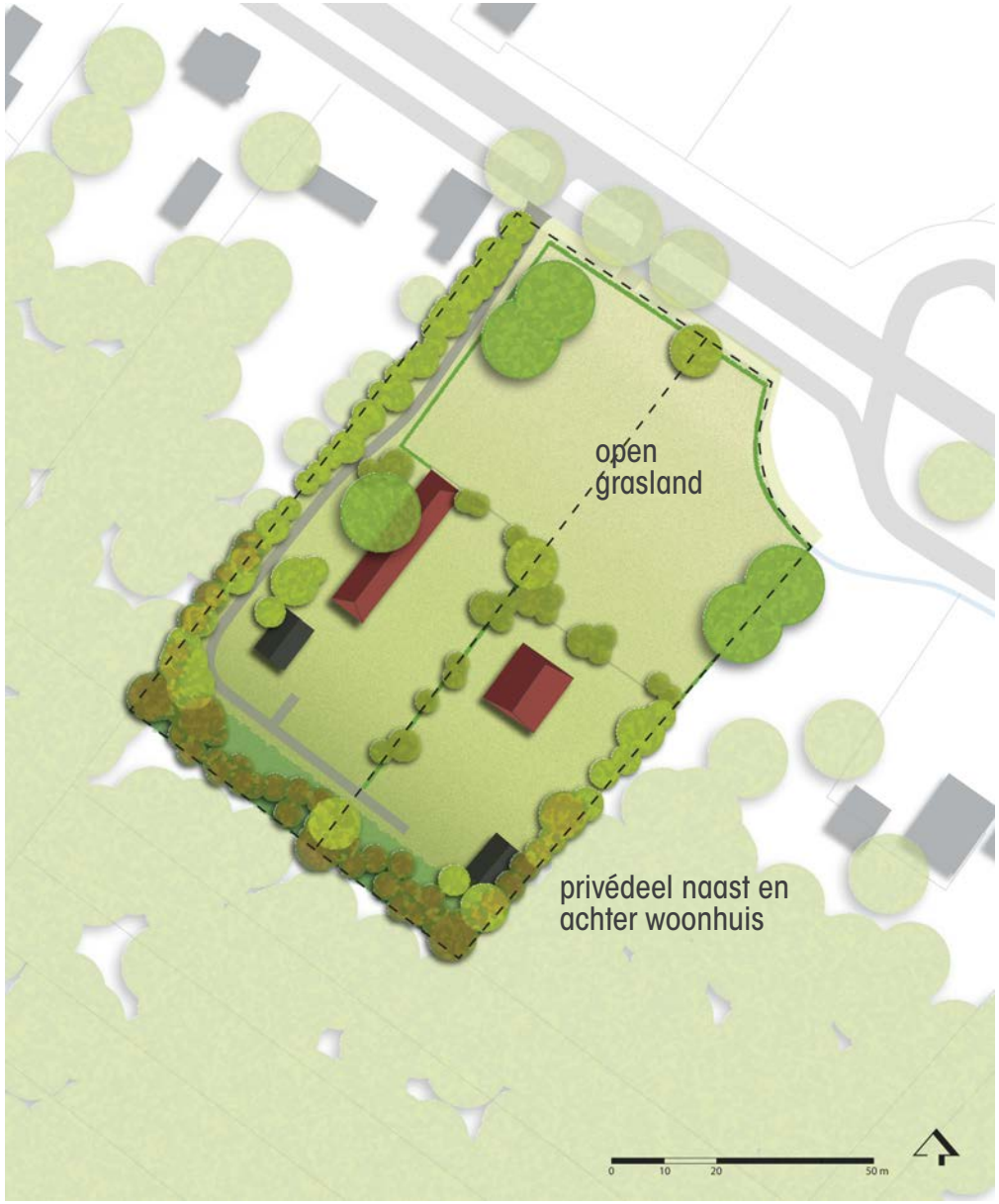
Bestaande waardevolle eiken in grasland

Herstel westelijke erfafscheiding met bosplantsoen en meidoornhagen en halfverharde toegangsweg naar bebouwing

Nieuw ingepast woonhuis (rood) en garage (zwart)

Passende overgang naar bestaande landschap door toepassen van inheems bosplantsoen als erfafscheiding

Natuur- en sierwaarde van bosrand versterken door herstellen van heester en kruidenlaag.



De voorwaarden van het inrichtingsplan verbeeld:
Een blokvormige omkadering van de woonerven in de vorm van hagen en/of inheemse erfbeplanting.
Een lage meidoornhaag geeft een verzorgd aantrekkelijke beeld voor de oostelijke entree van Rijssen.
Herstelde singels en bosrand geven een prachtige omlijsting.
Enkele jonge zomereiken op de nieuwe verkavelingsgrens waarborgen de continuïteit van de rechtlijnigheid voor de toekomst.

Afb. 6.7 Sfeerbeeld van het inrichtingsplan (boven)

Afb. 6.8 Huidige beeld van het kavel (links)

Landschapsplan variant met toegevoegde natuur- en belevingswaarde (zie bijlage 1)

De natuur- en belevingswaarden worden versterkt door verbreden van de zuidoever van de sloot en een bloemrijk grasland. Een lage meidoornhaag geeft een aantrekkelijke verzorgde scheiding tussen het bloemrijke grasland en de natuurvriendelijke bloemrijke sloot.

Afb. 6.10 Sfeerbeeld bloemrijk grasland en oever

Afb.6.11 Sfeerbeeld meidoornhaag rondom open weiland

Afb.6.12 Sfeerbeeld gecombineerde natuur- en belevingswaarden

7. Ruimtelijke kwaliteitseisen

Het doel is het kleinschalige karakter te versterken en tevens zorgen voor een verzorgde open aanblik vanaf de straatzijde.

Na verwijdering van de schuren zal meer openheid ontstaan aan de wegkant. De openheid van het weiland blijft gewaarborgd en wordt mooi omsloten door een herstelde singel aan de noordwestkant, overgaand in een herstelde bosrand langs het bos. Het weinig fraaie hekwerk aan de zuidoostkant wordt uit het zicht genomen door aanplant van bosplantsoen, waarbij het privédeel van het kavel een natuurlijke overgang krijgt.
Het hekwerk bij de schuren wordt verwijderd. Langs het open weiland kan een lage meidoornhaag, met eventueel een verscholen hekwerk.

Accentueren van groene verkavelingsgrenzen.
Gebruikelijk in dit landschap is de blokvormige groene erfafscheiding. De verkaveling is nog wel

Afb. 7.1 Oude en nieuwe eiken benadrukken rechte verkaveling

zichtbaar, maar dient versterkt te worden. Dit vergroot tevens de voor dit gebied belangrijke natuurwaarden. Het bebouwingsblok heeft een groene uitstraling in verband met de ligging aan de oostelijke toegangsweg naar Rijssen (zie afb. 7.2).

Behouden karakteristieke oude eiken

Waar mogelijk behouden van bestaande oude zomereiken. Deze zijn kenmerkend voor het aangeven van de rechtlijnige verkaveling. Zie afb. 7.1 voor inpassing van nieuwe zomereiken op nieuwe verkavelingsgrens.

Landelijk pad, aansluitend aan bestaande dam

De openheid van een groot weiland is een kwaliteit die niet verstoord mag worden door een weg dwars hier doorheen. Westelijk van de percelen ligt een bestaand zandpad. Deze sluit aan op een dam over de sloot. Het gebruik hiervan wordt aanbevolen, waarbij het weggetje een landelijke uitstraling blijft houden (zie afb. 8.3, pag. 21)

Parkeren, garage en siertuin aan achterzijde

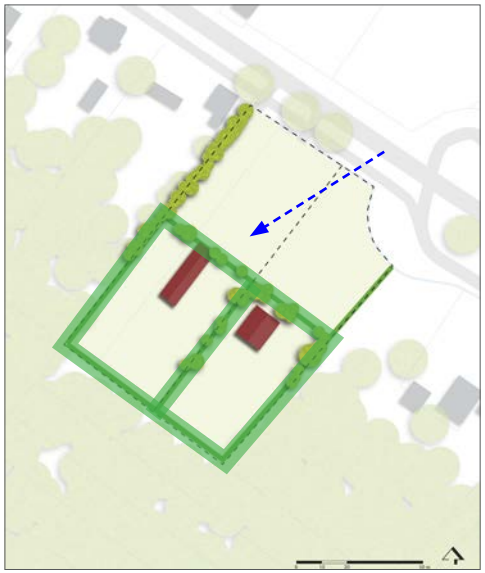
Om het groene beeld vanaf de straat te waarborgen komt een eventuele garage en parkeergelegenheid op het privédeel te liggen.

Open weiland tussen bebouwingserven en straat

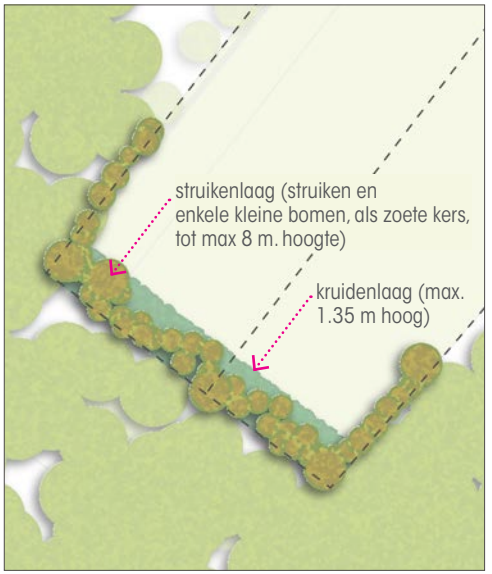
Het deel voor de bebouwingszone moet een open aanblik blijven geven. Hier mag wel een lage haag omheen komen. Het doel is het kleinschalige karakter te versterken en tevens te zorgen voor een verzorgde open aanblik vanaf de straatzijde. Afwisseling van open ruimtes omkaderd door bos en lijnelementen als singels zorgen voor een karakteristiek gevarieerd landelijk beeld.

Bosrand aansluitend aan aanliggende bosperceel

Het bos heeft belangrijke natuurwaarden en geeft een mooie omkadering van de nieuwe erven. Om dit beeld te versterken, de natuurwaarden te vergroten en een vloeiende overgang van tuin en omliggend landschap te waarborgen, wordt de bosrand hersteld. Zie tekening 7.2 voor de opbouw hiervan. In het plan is hiervoor een ruimte van 10 m. ingepland. De breedte van 10 m. maakt een geleidelijke overgang mogelijk waar veel dieren en planten bij gebaat zijn (versterken natuurwaarden).



Afb. 7.2 Groene uitstraling vanaf weg door blokvormige erfbeplanting



Afb. 7.3 Bosrand met struik- en kruidlaag

8. Materialisering en sfeer

Dit deel geeft een voorstel voor materialen en beoogd inspiratie te geven voor passende materiaalkeuzes om de beoogde sfeer te benaderen.

8.1 Beplanting

Lage haag

Een meidoornhaag (Crataegus monogyna) is een mooie karakteristieke haag (zie afb. 8.1. Een geschoren meidoornhaag werd vroeger aangeplant als veewering en kan ook nu die functie eventueel weer vervullen.

Afb. 8.1 Lage meidoornhaag.
Foto: www.dewilde.nl

Houtsingels en bosrand

De houtsingels zijn karakteristieke landschapselementen. Het aanliggende bos valt onder de klasse van verrijkt eiken- en beukenbos met ruwe berk, zomereik en beuk. De bosrand komt op de voormalige landbouwgrond te liggen, waarop de struik- en kruidlaag zich goed kan ontwikkelen. De voorkeur gaat uit naar met name voorjaarsbloeiende en besdragende heesters als sleedoorn, bessenstruiken en krent. Door het toevoegen van gradiënten zal de biodiversiteit toenemen. Het vormt een leefomgeving voor onder andere vogels en vlinders. De voorkeur gaat uit naar soorten die ook sierwaarde hebben, omdat ze op de overgang naar de woonerven zijn gesitueerd. Als kleine boom is de zoete kers of de krent erg geschikt (zie afb. 8.2).

Afb. 8.2 Zoete kers (Prunus avium) als solitair en in bosrand

Privétuin

Op de site van de vogelbescherming staat een lijst met planten, die zowel geschikt zijn voor de privétuin als voor toepassing in de houtsingel of bosrand. Door hier gebruik van te maken zal een mooie eenheid ontstaan en een siertuin waar ook vogels en vlinders graag komen.

(http://www.vogelbescherming.nl/tuinvogel/tuinin-richting/beplantingslijst; zie ook bijlage 3)

8.2 Verharding

Een eis is dat de woningen in alle seizoenen goed bereikbaar zijn, maar dat er toch een sfeerbeeld ontstaat lijkend op een (onverharde) landweg. Aan het begin van de oprijlaan kan een breder deel waar auto's elkaar goed kunnen passeren, bv met grastegels of halfverharding. Geschikte materialen kunnen zijn: zandpad/ halfverharding/ karrenspoor (zie afb. 8.3).

8.3 Sfeerbeeld landweggetje

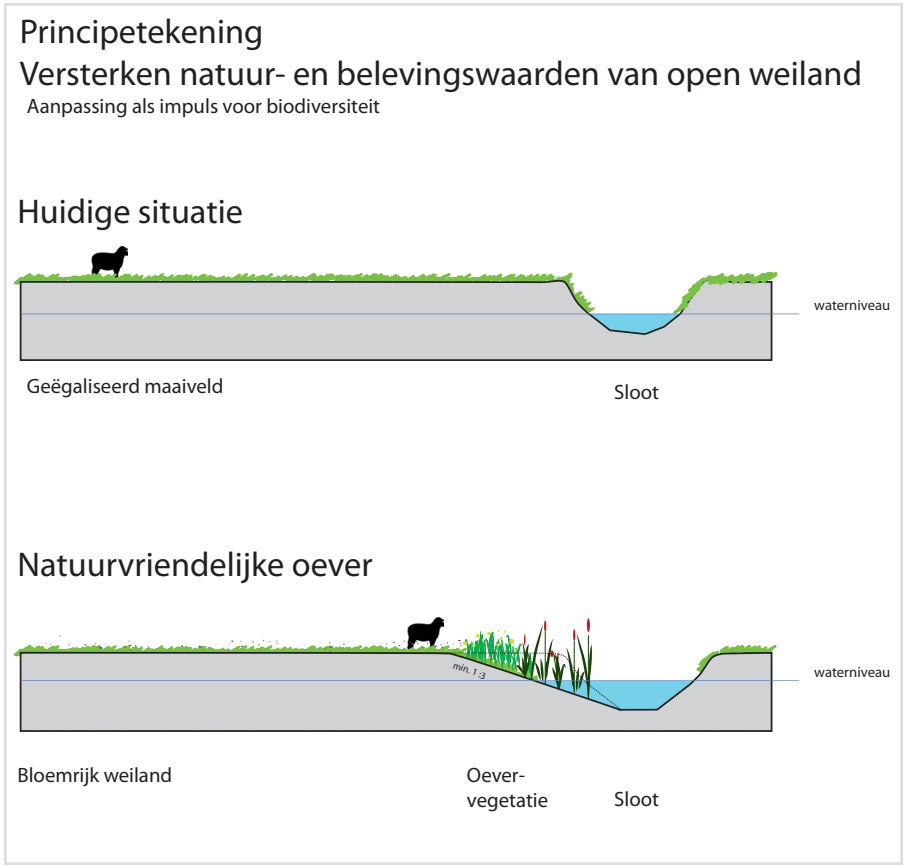
Met puin verhard zandpad

Karrenspoor als sfeerimpressie

Verhard karrenspoor als hoofdlaan die leidt naar kasteel Nemerlaer in Haaren

Grasland en oeverbeplanting

Naast een gebiedseigen inpassing is het versterken van de natuurwaarden en een groen aantrekkelijk beeld belangrijk. Het weiland en de slootoever lenen zich hier bij uitstek voor (zie afb. 8.4 - 8.6).



Afb. 8.4

Afb. 8.5 Bloemrijk grasland. Bijenmengsel.
Bron: www.cruydthoeck.nl

Afb. 8.6 Oevervegetatie: Kattenstaart (Lythrum salicaria) en gele lis (Iris pseudacorus)

9. Bijlagen

Bijlage 1: Landschapsplan met toegevoegde natuur- en belevingswaarde

Bijlage 2: Vogelvriendelijke beplanting (vogelbescherming.nl)

Bijlage 1

Landschapsplan met toegevoegde natuur- en belevingswaarde

De natuur- en belevingswaarden worden versterkt door verbreden van de zuidoever van de sloot en een bloemrijk grasland. Een lage meidoornhaag geeft een aantrekkelijke verzorgde scheiding tussen het bloemrijke grasland en de natuurvriendelijke bloemrijke sloot.

LEGENDA

Bestaande groenstructuren
en bestaande bebouwing

Bestaande wegen en
bestaande sloot

Bestaande waardevolle zomereiken in bloemrijk grasland

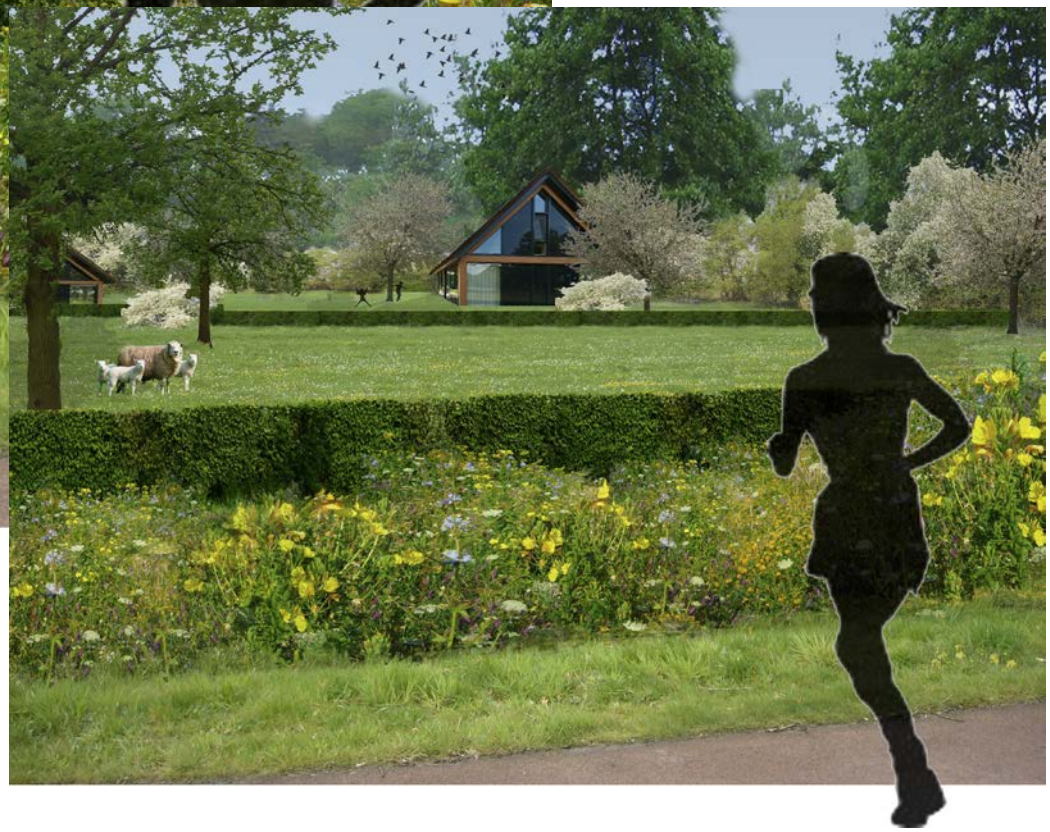
Herstel westelijke erfafscheiding met bosplantsoen en meidoornhagen en halfverharde toegangsweg naar bebouwing

Nieuw ingepast woonhuis (rood) en garage (zwart)

Passende overgang naar bestaande landschap door toepassen van inheems bosplantsoen als erfafscheiding

Natuur- en sierwaarde van bosrand versterken door herstellen van heester en kruidenlaag.

Verbrede natuurvriendelijke oever en bloemrijk grasland ter versterking van natuurwaarden en creëren van gevarieerd beleefbaar beeld.



Bijlage 2

Overgenomen van: http://www.vogelbescherming.nl/tuinvogel/tuininrichting/beplantingslijst

Vogelvriendelijke beplanting

Het gezicht van de tuin wordt voor het grootste deel bepaald door de beplanting. Daarom is het belangrijk om goed na te denken welke bomen, struiken en planten je wilt aanplanten in de tuin.

Solitaire bomen (uitzicht, voedsel, veiligheid en voortplanting)

Zwarte els Alnus glutinosa
Ruwe berk Betula pubescens
Zachte berk Betula pubescens
Eenstijlige meidoorn Crataegus monogyna
Beuk Fagus sylvatica
Hulst Ilex aquifolium
Appelboom Malus (diverse soorten)
Zoete kers Prunus avium
Morel Prunus cerasus
Pruim Prunus domestica
Kroosjes Prunus domestica ssp.insititia
Vogelkers Prunus padus 'Albertii'
Zomereik Quercus robur
Meelbes Sorbus aria
Lijsterbes Sorbus aucuparia

Hagen (voedsel, veiligheid en voortplanting)

Veldesdoorn Acer campestre
Haagbeuk Carpinus betulus
Meidoorn Crataegus monogyna
Liguster Ligustrum vulgare
Vuurdoorn Pyracantha coccinea
Hondsroos Rosa canina
Taxus Taxus baccata

Heesters (voedsel, veiligheid en voortplanting)

Drents krentenboompje Amelanchier lamarckii
Broodboom Aucuba japonica
Zuurbes Berberis aggregata
Witte kornoelje Cornus alba
Rode Kornoelje Cornus sanguinea
Hazelaar Corylus avellana
Dwergmispel Cotoneaster spec.
Tweestijlige meidoorn Crataegus laevigata
Eenstijlige meidoorn Crataegus monogyna
Olijfwilg Elaeagnus multiflora
Kardinaalsmuts Euonymus europaeus
Struik-klimop Hedera helix 'Arborescens'
Duindoorn Hippophae rhamnoides
Hulst Ilex aquifolium
Hulst Ilex verticillata
Jeneverbes Juniperus communis
Mahonie Mahonia japonica
Taxus Taxus baccata
Glansmispel Photinia villosa laevis
Sleedoorn Prunus spinosa
Vuurdoorn Pyracantha coccinea
Zwarte bes Ribes nigrum
Aalbes Ribes rubrum
Vuilboom/sporkehout Rhamnus frangula alnus
Bosroos Rosa arvensis
Hondsroos Rosa canina
Franse roos Rosa gallica
Bergroos Rosa glauca
Kaneelroos Rosa majalis
Egelantier Rosa rubiginosa
Rimpelroos Rosa rugosa
Dauwbraam Rubus caesius
Framboos Rubus ideus
Gewone braam Rubus fructicosus
Braam Rubus laciniatus
Gewone vlier Sambucus nigra
Trosvlier Sambucus racemosa
Sneeuwbes Symphoricarpos albus
Blauwe bes Vaccinium corymbosum
Vossebes Vaccinium vitis-idaea
Gelderse roos Viburnum opulus

Bijlage 19 Erfinrichtingsplan Enterveenweg 10 in Rijssen

Landschapsplan

Nieuwbouw kampeerboerderij Langenberg

Eelerwoude

kleurt het landelijk gebied

Landschapsplan

Nieuwbouw kampeerboerderij Langenberg

Opdrachtgever:

Kampeerboerderij De Langenberg
Mevrouw Holstege
Enterveenweg 10
7461 PB Rijssen

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
Mossendamsdwarsweg 3
7472 DB Goor
Postbus 53
7470 AB Goor
Tel.: 0547 26 35 15
Fax: 0547 26 33 15
e-mail: info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:
Projectnummer: 5614.2
Datum: 27-10-2016
Projectleider: J. Schinkelshoek BNT
Opgesteld: D. Luijendijk
Gecontroleerd: J. Schinkelshoek BNT

Langenberg
ENTERVEENWG
RIJSSEN-HOUTEN
De Weerdhoeve
A1
130.6L
130.7L
130.8L
130.9L
130.8R
130.9R
131L
131R
28 Rijss

P

1 ONTWIKKELINGEN

1.1 Aanleiding

De eigenaren van kampeerboerderij De Langenberg aan de Enterveenweg 10 zijn voornemens een groepsaccomodatie te realiseren aan de noordzijde van de Enterveenweg. Deze ontwikkeling achtten zij noodzakelijk gezien de gedateerde staat waarin de huidige accommodatie verkeerd. Er moet worden onderzocht of en hoe deze geplande ontwikkelingen in het landschap moeten worden gecompenseerd.

1.2 Inleiding

Aan de hand van het door de provincie opgestelde KGO beleid (kwaliteit impuls Groene Omgeving) wordt onderzocht in welke mate kampeerboerderij Langenberg in het landschap moet investeren. Vanuit de gewenste ontwikkelingen, het planologisch kader en het landschap wordt er een inrichtingsplan voorgesteld.

1.3 Voorgenomen ontwikkelingen

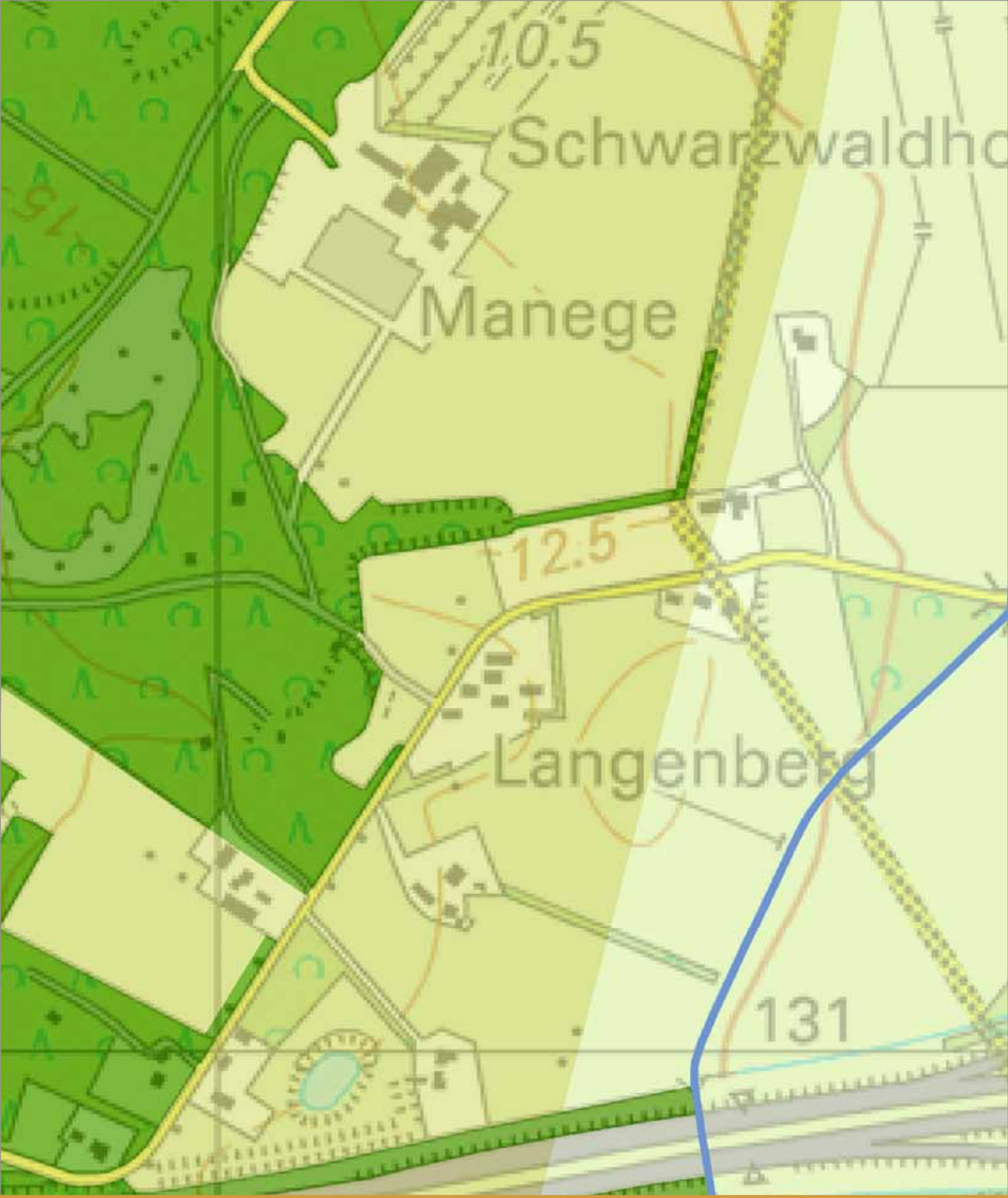
De meest noordelijk gelegen bestaande groepsaccomodatie op kampeerboerderij De Langenberg is gedateerd. De eigenaren kunnen deze daarom niet meer verhuren als groepsaccommodatie. Ze willen deze groepsaccomodatie als (open) speelschuur voor eigen gebruik gaan aanwenden. Ze hebben de wens om de groepsaccomodatie als slechtweervoorziening voor de gasten van de kampeerboerderij te gebruiken. Ter vervanging van de huidige groepsaccommodatie willen zij een nieuwe groepsaccommodatie aan de andere kant van de weg realiseren.

1.4 Wijziging bestemmingsplan noodzakelijk

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan van gemeente Rijssen-Holten. De gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de wijziging van het bestemmingsplan om deze ontwikkeling mogelijk te maken. De voorgenomen ontwikkeling is meer dan 15% van de huidige bebouwing en valt daarmee onder het KGO. De gemeente Rijssen-Holten heeft een rekenmethode ontwikkeld om nieuwe ontwikkelingen op waarde te kunnen zetten. Deze berekening geeft inzicht in de waardevermeerdering van de situatie.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het Landschapsplan getoetst aan de omgevingsvisie. In hoofdstuk 3 staan de landschappelijke uitgangspunten. In hoofdstuk 4 staat het erfontwerp en de landschappelijke tegenprestatie toegelicht.


10.5
Schwarzwaldho
Manege
12.5
Langenberg
131

2

TOETS OMGEVINGSVISIE

2.1 Omgevingsvisie

Het landschapsplan wordt getoetst aan de Omgevingsvisie opgesteld door provincie Overijssel. In deze paragraaf zijn de beleidsonderdelen opgenomen die betrekking hebben op de kampeerboerderij De Langenberg. De uitgangspunten van de Omgevingsvisie, zijn uitgangspunten voor de uitwerking van het Landschapsplan.

2.1.1 Ontwikkelperspectief

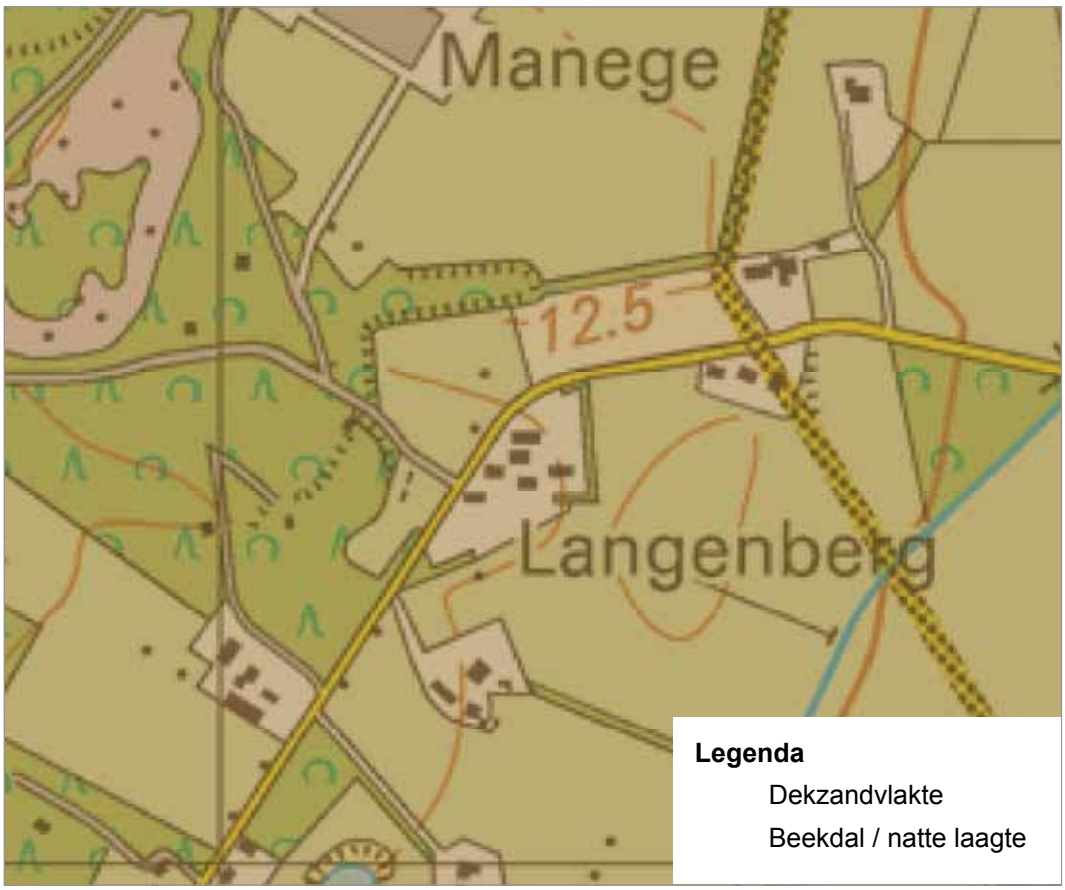
Volgens de ontwikkelingsperspectieven ligt de kampeerboerderij in het mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede buren: *"Buitengebied met het accent op veelzijdige gebruiksruimte"*. Hier staat de kwaliteitsambitie voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Daarmee wil de omgevingsvisie de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw, maar ook van andere sectoren zoals recreatie, nog nadrukkelijker verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen. Aan de randen van de groen blauwe hoofdstructuur liggen kansen voor bijzondere functiecombinaties zoals landbouw en natuur, specifieke vormen van verblijfsrecreatie, landgoederen en wonen met natuur en/of water. Zo kunnen entrees worden gecreëerd die de groenblauwe hoofdstructuur toegankelijk maken.

Uitgangspunten:

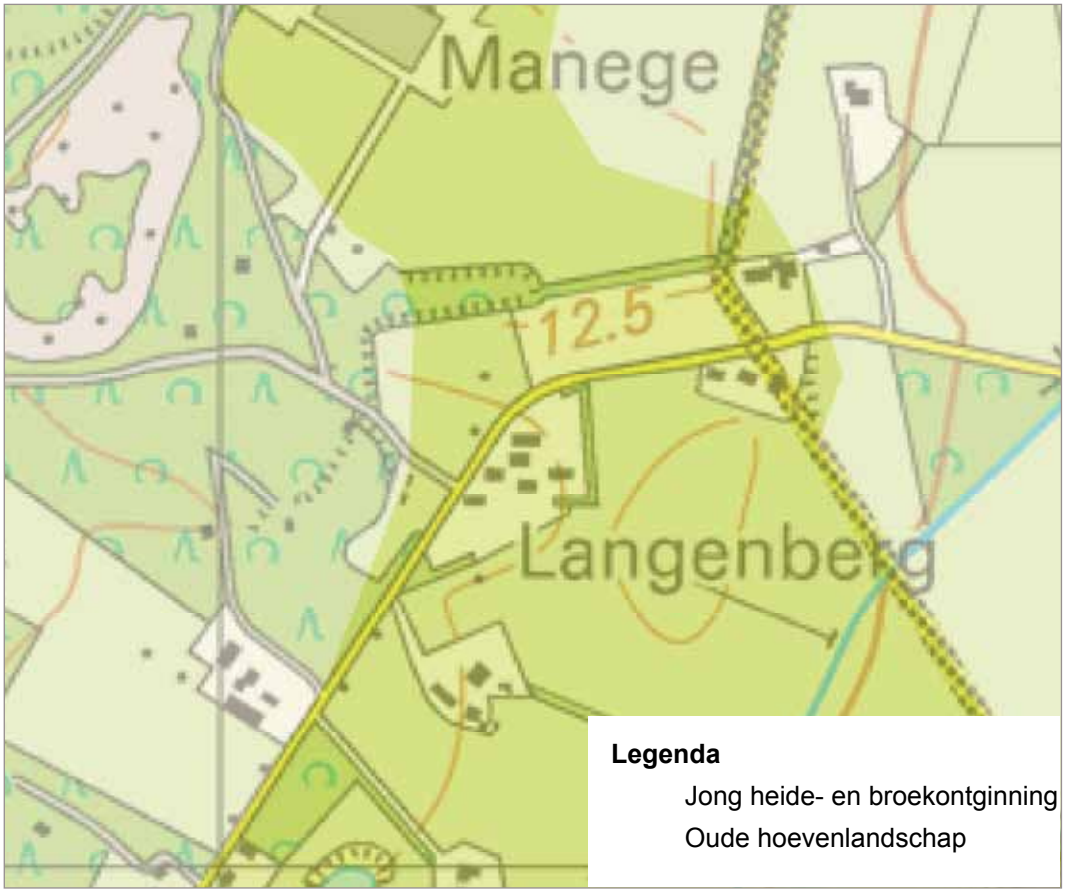
- Verbeteren landschappelijke kwaliteit;
- Ontwikkelingsmogelijkheden verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorie.

Afbeelding 6. Ontwikkelingsperspectieven Omgevingsvisie Overijssel 2009

Afbeelding 7. Speelveld van de Langenberg, de beoogde bouwlocatie



Afbeelding 8. Natuurlijke laag



Afbeelding 9. Laag van het agrarisch cultuurlandschap

2.1.2 Natuurlijke laag

De kampeerboerderij ligt in het dekzandvlaktegebied, hier in cultuur gebracht als oude hoevenlandschap (zie afbeelding 8). De dekzandgronden beslaan een groot deel van de oppervlakte van de provincie. In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandgebieden voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt bijvoorbeeld door egalisaties ten behoeve van de landbouw. De ambitie is de hoogteverschillen te versterken en het verschil in landschap met natuurlijke beplanting te accentueren.

Uitgangspunten:

- Natuurlijke beplanting gebruiken;
- Strekkingsrichting van het landschap versterken.

2.1.3 Agrarisch cultuurlandschap

De kampeerboerderij ligt in het oude hoevenlandschap. Het oude hoevenlandschap, afbeelding 8, heeft verspreide erven met vaak een ‘eigen’ es. Ze zijn ontstaan nadat de complexen met grote essen ‘bezet’ waren. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Dit is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het betreft contrastrijke landschappen met veel variatie op de korte afstand: open es, kleinschalige flank met erf, kleinschalige natte laagtes met veel houtwallen, open heidevelden en –ontginningen. Daartussen kleinere bovenlopen van beken met het kenmerkende Maten- en flierenlandschap. De ambitie is de kenmerkende afwisseling te versterken. Het gaat hierbij vooral om de open es, de routes over de erven, de erven en de landschapsbeplanting.

Uitgangspunt:

- Structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes versterken.

2.1.4 De stedelijke laag

Agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Vanuit het erf werden de omliggende gronden in cultuur gebracht en vervolgens eeuwenlang bewerkt. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft. De opbouw, erfbebouwing, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype. Bij de transformatie van erven in het landelijk gebied vervalt vaak de vanzelfsprekende samenhang tussen erf en landschap. De ambitie is de erven levend te houden, verbonden met het landschap.

Uitgangspunt:

- Bijdragen aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit;
- Behoud en versterking kenmerkende erfstructuur en volumematen;
- Behouden onderscheid voor en achterkant;
- Behouden robuuste ensemble;
- Koppelen erf aan landschap;
- Toegankelijkheid landschap verbeteren.

2.1.5 De lust- en leisurelaag

De kampeerboerderij is aangewezen als gebied voor verblijfsrecreatie. In het naastgelegen natuurgebied lopen verschillende wandel-, fiets- en mountainbike routes. De ambitie is de verblijfsrecreatie sterker te verbinden met de kwaliteiten van de omgeving en onderdeel uit te laten maken van het hele recreatieve netwerk. Het aanbod wordt hierdoor specifieker en sterker verbonden met de Overijsselse kenmerken. Tegelijkertijd kan de kracht van de sector beter worden benut om de kwaliteit van de omgeving te versterken.

- De toegankelijkheid van de omgeving neemt toe, evenals de aansluiting binnen-buiten;
- Herstructurering /verdichting/uitbreiding gaan gepaard met toevoegen van landschappelijke kwaliteit. De plek van recreatiecomplexen in en aantakking op het grotere geheel van natuur en landschap wordt met die toevoeging verduidelijkt.

2.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

De provincie wil ontwikkelingen in de groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen.

Twee principes uit de omgevingsvisie zijn hierbij leidend:

1. elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
2. de ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

2.2.1 Ruimtelijke kwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit is in de Omgevingsverordening als volgt gedefinieerd: "de gevolgen van menselijk handelen en natuurlijke processen die de ruimte geschikt maken en houden voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is."

2.2.2 Basisinspanning en aanvullende kwaliteitsprestaties

Uitgangspunt is dat plannen die binnen het generieke beleid en de ontwikkelingsperspectieven van de provincie passen en worden uitgewerkt conform de gebiedskenmerken ontwikkelingsruimte krijgen. Voorwaarde daarbij is dat de geboden ontwikkelingsruimte in evenwicht moet zijn met te leveren kwaliteitsprestaties. Bij elke ontwikkeling hoort een basisinspanning in de vorm van een goede ruimtelijke inpassing zoals situering van gebouwen en erfbeplantingen. Voor het bepalen van de hoogte van aanvullende kwaliteitsprestaties zijn drie variabelen te hanteren:

1. is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd;
2. wat is de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving;
3. dient het initiatief een eigen belang of ook maatschappelijke belangen.

2.2.3 Gebiedskenmerken vertalen in ontwerp

In het werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is aangegeven dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt door gebiedskenmerken te verbinden aan nieuwe ontwikkelingen. Bij de beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit wordt er daarom gekeken naar de vertaling van de gebiedskenmerken in het ontwerp van de ontwikkeling (dit alles tegen de achtergrond van onderscheid basisinspanning en aanvullende kwaliteitsprestaties).

2.2.4 Wat valt onder de Basisinspanning?

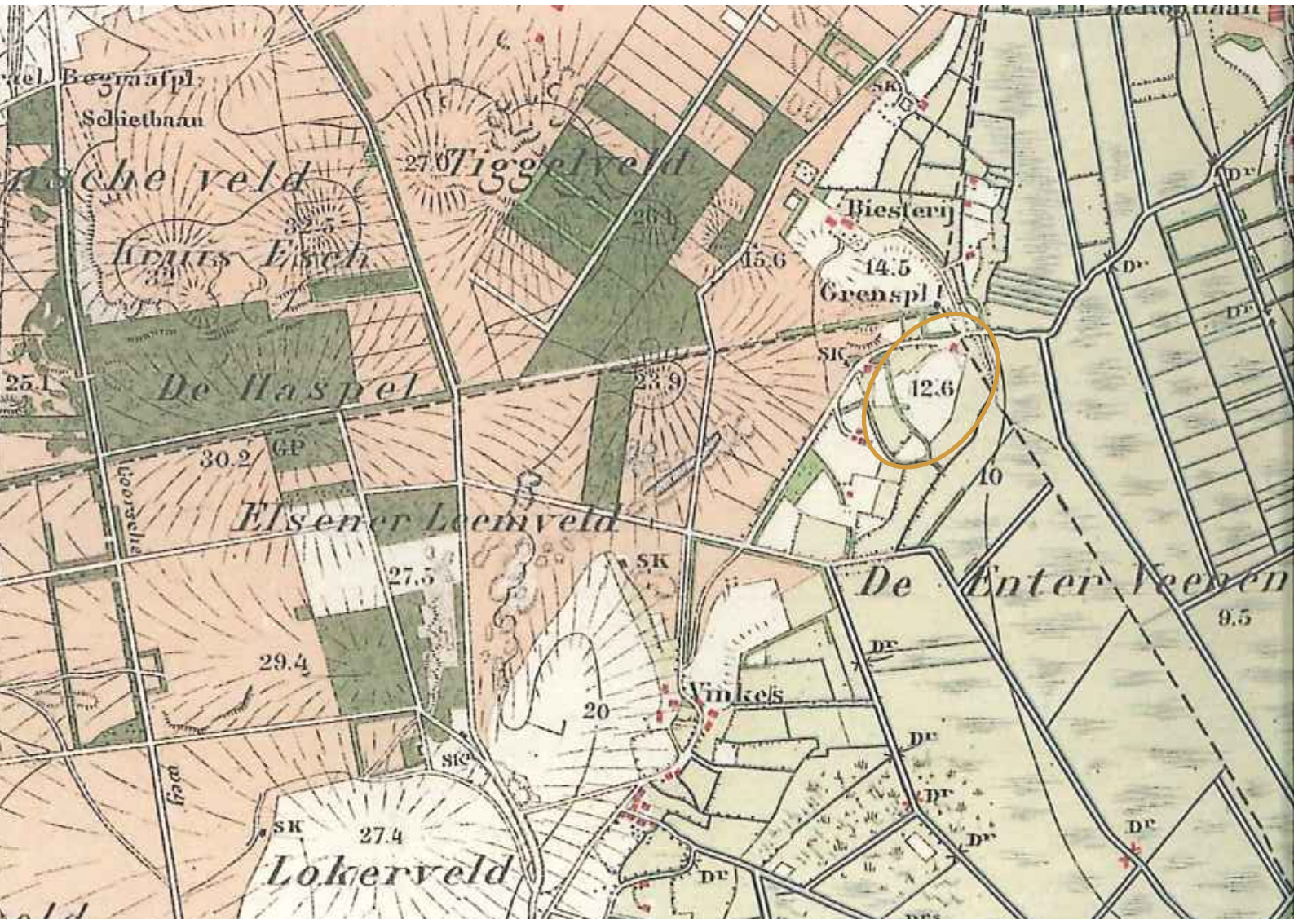
Onder basisinspanning vallen de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit ‘binnen’ de eigen locatie die nodig zijn om de gewenste ontwikkeling tot stand te brengen. Ruwweg komt het er op neer dat investeringen binnen de bestemmingsvlakken niet als een aanvullende kwaliteitsprestatie wordt gezien.

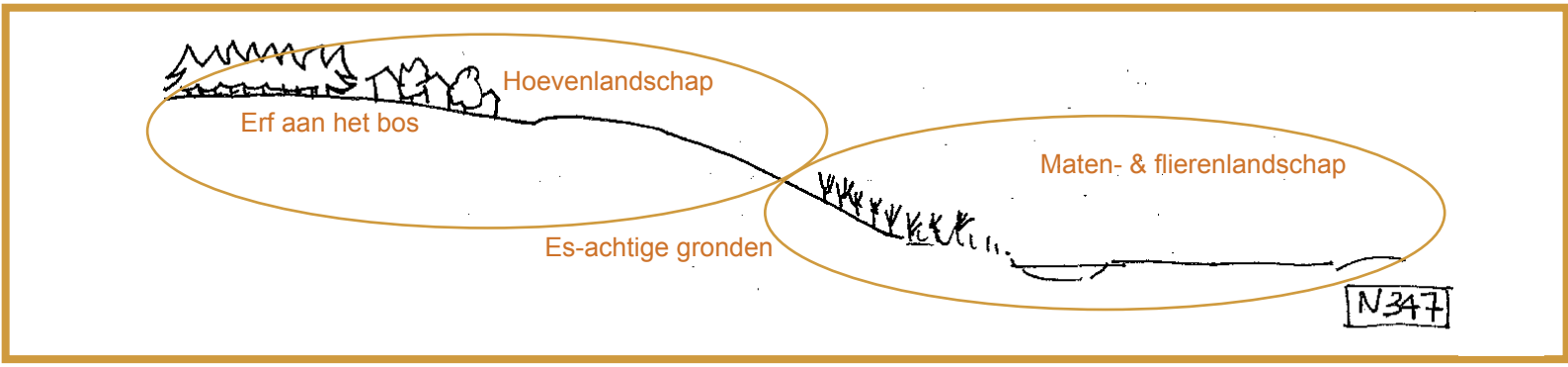
2.2.5 Wat zijn de aanvullende kwaliteitsprestaties?

Investeringen in de ruimtelijke kwaliteit buiten de eigen locatie. Die kwaliteitsinvesteringen kunnen ook bestaan uit prestaties die niet direct in geld uit te drukken zijn. Zoals maatschappelijke waarde, belevingswaarde en/of toegankelijkheid van een gebied.

Uit de KGO berekening, gehanteerd door de gemeente Rijssen-Holten, blijkt dat een basisinspanning volstaat om de bestemmingsplanprocedure in te gaan. De te realiseren groepsaccomodatie moet daarmee goed landschappelijk worden ingepast. Voor een juiste landschappelijke inspassing worden in hoofdstuk 3 middels analyse landschappelijke uitgangspunten verkregen.

Hoevenlandschap
Maten- & flieren landschap


Schietbaan
Tiggelveld
Biesterij
Grenspl.
12.6
De Haspel
Elsener Leemveld
De Enter Veenen
Vinkels
Lokerveld
N347


Hoevenlandschap
Erf aan het bos
Maten- & flierenlandschap
Es-achtige gronden
N347

3

LANDSCHAPPELIJKE UITGANGSPUNTEN

3.1 Huidig landschap

3.1.1 Bestaand groen in goede staat

Toen kampeerboerderij De Langenberg startte met hun onderneming troffen zij een kaalgeslagen agrarisch landschap aan de rand van het bos met slechts enkele enorme bomen op het erf.

In de afgelopen jaren heeft De Langenberg met zorg het landschap rondom hun kampeerboerderij versterkt. Dit hebben zij gedaan uit eigen initiatief ondersteund door de subsidieregeling voor het opstellen van een bedrijfsnatuurplan. Een deel van het oorspronkelijk dichte karakter van het landschap is plaatselijk weer teruggekomen.

Nagenoeg alle aangeplante boom- en plantensoorten zijn al inheems. Kwaliteitsverbetering van het bestaande sortiment is dus onnodig.

3.1.2 Erfgedachte niet helder

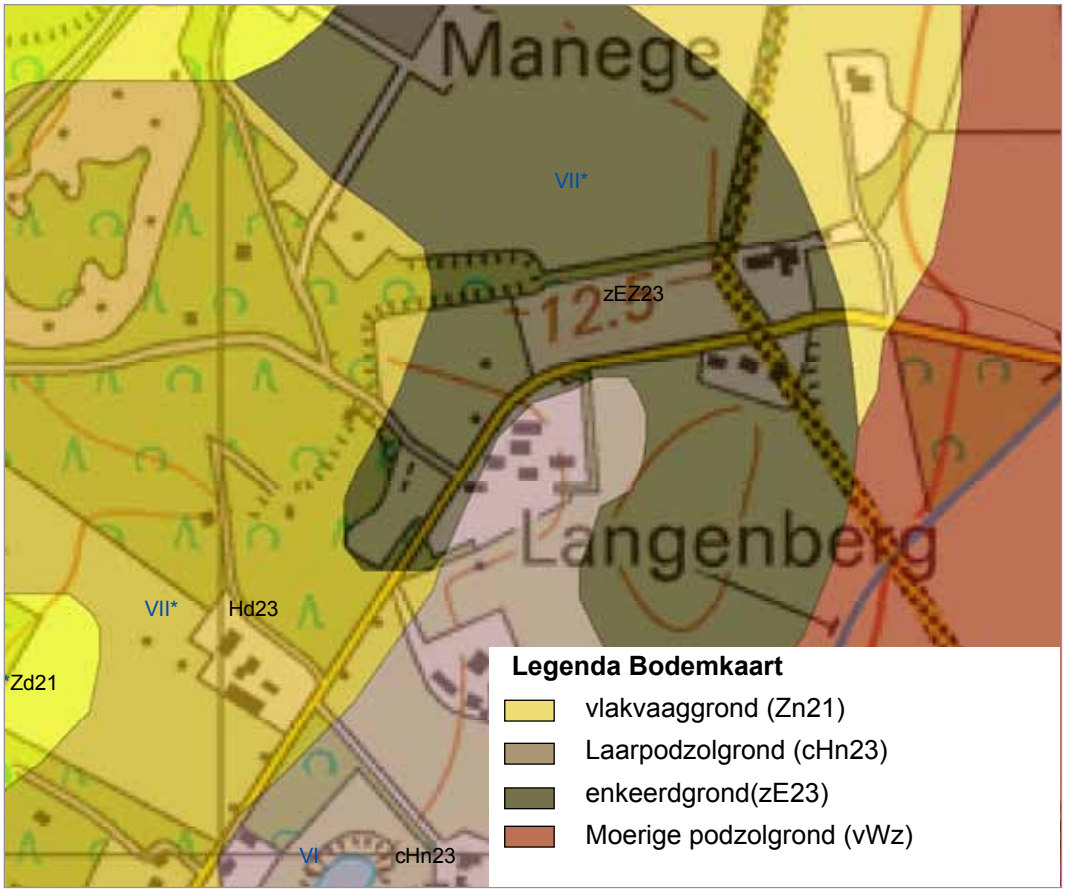
De bebouwing op het erf is sterk veranderd in de loop der tijd. Er is verbouwd, gebouwd en afgebroken. In jaren ’70 van de vorige eeuw is het erf getransformeerd tot een strak georganiseerd, functioneel verblijfsrecreatief erf. Het erf en haar gebouwen hebben in de tijd een nieuwe functie gekregen. Door de doorsnijding van de weg en het geheel van gebouwen –daterend uit verschillende tijden- is de herkenbaarheid en eenheid van het erf enigszins verzwakt. Ook ontbreekt één duidelijke hoofdboerderij aan het geheel van bebouwing, zoals op traditionele erven kenmerkend is. Hierdoor is in het geheel geen hiërarchie aanwezig.

Afbeelding 10. Gronden Kampeerboerderij met twee landschapstypen: Hoevenlandschap en Maten- & flierenlandschap

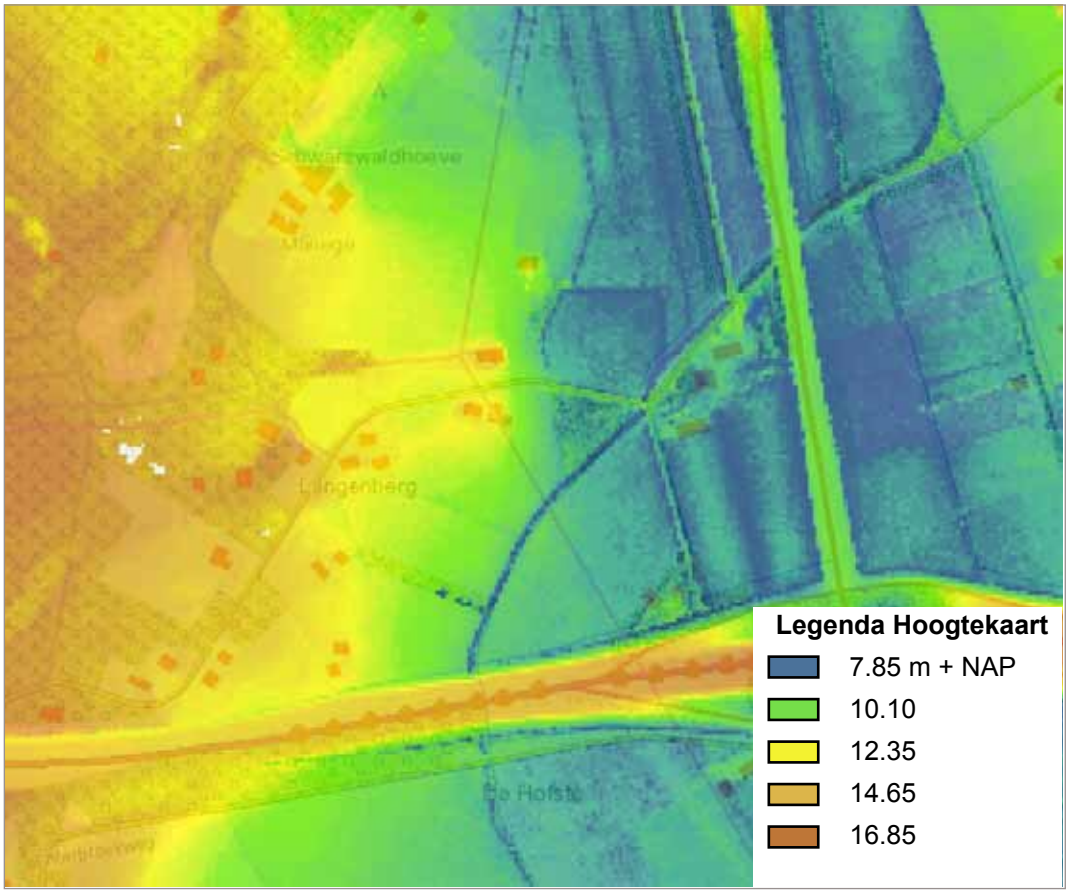
Afbeelding 11. Erf als samengestelde eenheid, als knoop

Afbeelding 12. Historische kaart met het es-achtige complex weergegeven

Afbeelding 13. Twee landschapstypen op de gronden van de kampeerboerderij. Op het te ontwikkelen deel spreekt men van een Hoevenlandschap



Afbeelding 14. Bodemkaart



Afbeelding 15. Hoogtekaart

3.2 Uitgangspunten

Zoals in de Omgevingsvisie staat valt het landschap van de kampeerboerderij in te delen in het Hoevenlandschap. Het Hoevenlandschap is ontstaan op de hogere gronden. Dat waren de plekken waar hoeves zich konden vestigen.

3.2.1 Fijnmazigheid van het hoevenlandschap versterken

Het projectgebied waar de groepsaccomodatie gebouwd wordt, ligt op het hogere deel van de gronden van de kampeerboerderij (zie afbeelding 10, 12 en 13). De locatie van de bebouwing en haar beplanting is typisch voor het Hoevenlandschap: hoog en droog. Het erf reikt over de weg heen als een knoop. Zowel functioneel als ruimtelijk is de verbinding over de weg gelegd. Dit wordt bereikt met het aanvullen van de eikenbeplanting aan de noordkant van de weg.

3.2.2 Eén erfgedachte versterken

Deze groepsaccommodatie vormt straks de traditionele 'hoofdwoning', vanwege zijn nieuwe positie en zijn afmeting. Hiermee krijgt de locatie de hiërarchie van een traditioneel erf terug. De 'hoofdwoning' wordt klassiek in stijl, detaillering en maakt het eclectische geheel van gebouwen tot een eenheid.

3.2.3 Maatschappelijke tegenprestatie in duurzaam bouwen

De ondernemers van De Langenberg zijn zich erg bewust van duurzaamheid. Als maatschappelijke tegenprestatie bouwen zij duurzaam.

3.2.4 Toepassen van inheems plantmateriaal

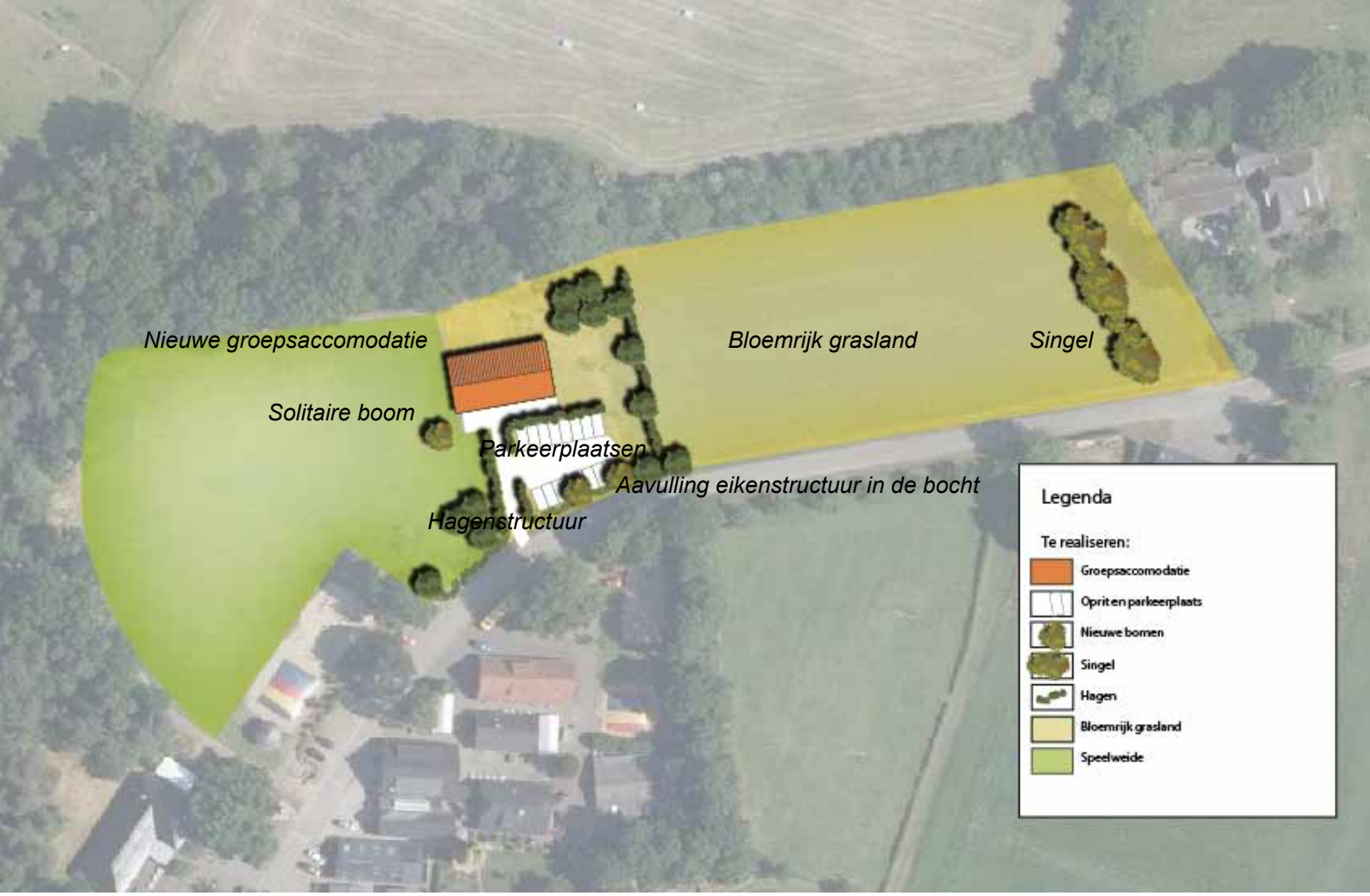
In het projectgebied komt het bodemtype laarpodzolgrond voor (zie afbeelding 14 en 15). Het bodemtype geeft inzicht in de chemische omstandigheden van de grond in het projectgebied. Deze is sturend voor de keuze van het plantmateriaal wat aanbevolen wordt in dit plan. Beplanting die namelijk van nature op deze bodemtypen groeit, heeft namelijk veel minder last van ziektes en plagen. Ze zijn sterker omdat de bodemomstandigheden optimaal zijn voor de soorten. Ook binden inheemse plantensoorten meer insecten, schimmels en mossen aan zich. Door een habitat te verschaffen, eten te bieden of een schuilplaats te geven.
Op een laarpodzolgrond groeit de winter- & zomereik, beuk, appel, hulst, lijsterbes, peer, ruwe berk, winterlinde van nature.

Uitgangspunten:

Het uitgangspunt van dit landschapsplan is om als basisinspanning het erf te versterken als eenheid. Dit wordt bereikt door:

1. Hiërarchie aanbrengen in bebouwing (nieuwe gebouw hoofdvolume);
2. Erf versterken als onderdeel van het Hoevenlandschap;
    a. Nieuw gebouw landschappelijk aankleden als hoofdwoning (met hagen);
    b. Groen aan de weg als snelheidsverminderend element gebruiken.

Daarnaast is duurzaam bouwen een uitgangspunt om als extra inspanning te leveren. Vanzelfsprekend wordt inheems plantmateriaal geadviseerd om toe te passen.



Afbeelding 16. Inrichtingsschets

4

INRICHTINGSPLAN

De basisinspanning bestaat uit een goede landschappelijke inpassing. In afbeelding 16 is het plan weergegeven.

4.1 Hagenstructuur detailleert omgeving nieuwe ‘hoofdwoning’

De groepsaccomodatie aan de noordkant van de Enterveenweg wordt voorzien van een parkeerplaats ten bate van de gasten. Het geheel wordt omsloten door landschappelijk karakteristieke hagen en bomen op basis van de potentiele natuurlijke vegetatie.

4.2 Aanvullen eikenstructuur langs Enterveenweg

In de bocht van de Enterveenweg wordt aan de noordzijde de bestaande bomenstructuur waar mogelijk aangevuld met eiken. Zo blijft dit beeld voor de toekomst gewaarborgd.

4.3 inzaaien bloemrijk grasland

Het perceel ten oosten van de gewenste nieuwbouw wordt omgevormd tot bloemrijk grasland wat ecologisch veel waardevoller is dan regulier hooiland.

4.4 Solitaire boom

Naast de groepsaccomodatie wordt een solitaire walnoot aangeplant. De walnoot is vanuit de cultuurhistorie een passende erfboom en kan goed als solitair worden ingepast.

4.5 Singel

Aan de oostzijde van het te realiseren bloemrijk grasland wordt een singel gerealiseerd. Groenstructuren haaks op de Enterveenweg zijn karakteristiek voor de omgeving.

Deelgebied	Werkzaamheden
1. Walnoot	
	Leveren walnoot (maat 12-14)
	Aanplanten walnoot
2. Eik	
	Leveren eiken (maat 16-18)
	Aanplanten eiken
3. Singel	
	Leveren en aanplanten bosplantsoen
	Leveren eiken (maat 16-18)
	Aanplanten eiken
4. haag	
	Leveren haagplantsoen meidoorn (maat 80-100)
	Planten van haag (twee rijig)

Uitvoeringskosten
Algemene kosten
Winst & risico

5
BEPLANTINGSPLAN

	Opp.	Eenheid	Eenheids-prijs	Totaal prijs ex btw 21%	Totaal prijs ex btw 6%
	1	stuks	€ 91,00		€ 91
	1	stuks	€ 40,00	€ 40	
	2	stuks	€ 101,00		€ 202
	2	stuks	€ 40,00	€ 80	
	132	stuks	€ 1,94	€ 256	
	2	stuks	€ 101,00		€ 202
	2	stuks	€ 40,00	€ 80	
	600	stuks	€ 0,95		€ 570
	200	m	€ 9,50	€ 1.900	
			subtotaal	2356	€ 1.065
			4,00%	€ 94	€ 43
			4,00%	€ 94	€ 43
			5,00%	€ 118	€ 53
	Subtotaal toeslagen			**€ 306**	**€ 138**

subtotaal ex btw		€ 2.662	€ 1.203
subtotaal incl btw		€ 3.221	€ 1.276
Eindtotaal incl btw			€ 4.497

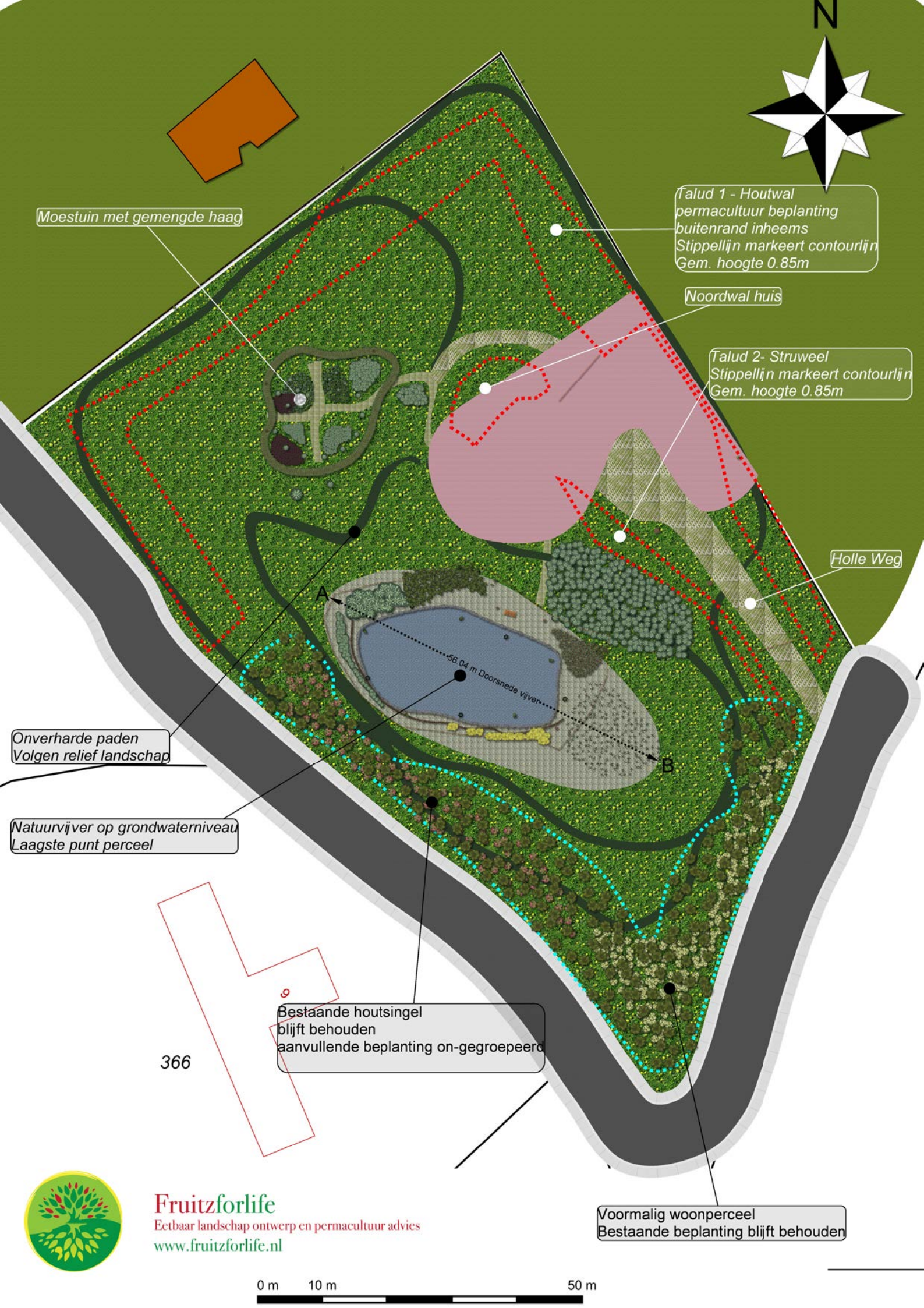
Bijlage 20 Erfinrichtingsplan Espelodijk 15 in Holten

Erfinrichting Espelodijk 15

LEGENDA

1. Bestaande houtwal met overwegend inlands eiken. Waar nodig inboeten.
2. Rij 3 inlandse eiken, deze aanvullen met 4 zomereiken in afwisselende plantafstand met daartussendoor zichtlijnen
3. Solitaire zomereik
4. Notenbomen
5. Boomgaard met verschillende oude inlandse rassen
6. Knotwilgen als accentuering van de slootkant
7. Beuken haag als afscheiding van het erf en siertuin
8. Siertuin
9. Paardenweide
10. Bestaande woning
11. Mogelijke situering toekomstig te realiseren bijgebouwen
12. Zichtlijnen

Bijlage 21 Erfinrichtingsplan Fliermatenweg 1 in Holten



Fruitzforlife
Eetbaar landschap ontwerp en permacultuur advies
www.fruitzforlife.nl

Bijlage 22 Erfinrichtingsplan Helhuizerweg 14 en 16 in Holten

BEPLANTINGSPLAN HELHUIZERWEG 14 HOLTEN

20 MEI 2010

BJZ.nu
ruimtelijke ordening en projectrealisatie

1. Boerderijkamers
2. ambachtelijke kleinschalige houtbewerkingsinrichting
3. een theeschenkerij
4. het woonhuis van de familie

A. Bestaande beplantingsstroken
B. Nieuwe singel (zie beplantingsplan)
C. Nieuwe solitairen (zie beplantingsplan)
D. Nieuwe solitairen (zie beplantingsplan)
E. Boomgaard

Letter	Soort	Ned. naam	perc.	plant-wijze	Plant-afstand
Houtsingel B	Acer Campestre	Veldesdoorn	30%	wild	1,5 x 1,5 (M)
	Sorbus Aucuparia	Lijsterbes	30%	wild	1,5 x 1,5 (M)
	Crataegus mono.	Meidoorn	20%	wild	1,5 x 1,5 (M)
	Quercus Robur	Zomereik	20%	wild	1,5 x 1,5 (M)
Solitair C	Quercus Robur	Zomereik		solitair	
Solitair D	Tilia Cordata	Kleinbladige linde		solitair	

Bijlage 23 Erfinrichtingsplan Hessenweg 3 in Holten

Erfinrichtingsplan
Hessenweg 3 te Holten

20 april 2012
OHO.nu
Radewijkerweg 9
7791 RJ Radeiwjk

erfinrichting.nl

Rapport **Erfinrichtingsplan**

Hessenweg 3
7451 MD HOLTEN

Door OHO.nu – Ontwerpburo Herbert Oldehinkel
Radewijkerweg 9
7791 RJ RADEWIJK

Contactpersoon de heer H. Oldehinkel
Telefoon 0523216728
Internet www.oho.nu
E-mail info@oho.nu

Project	020-01-ERBA Erfinrichtingsplan Hessenweg 3 Holten
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	5-11-2012
Datum afdruk	5-11-2012
Aantal pagina's	20
Bestand	c:\dropbox\erven\afgeronde projecten\aaftink\defrapport.docx
Controle	W. Hilbers
Datum controle	

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of OHO.nu.

OHO.nu streeft ernaar papiergebruik tot een minimum te beperken. Concepten en tussentijdse stukken worden normaliter altijd digitaal (PDF) aangeleverd.

Inhoud

1 Inleiding....1
1.1 Doel....1
1.2 Aanleiding....1
1.3 Ligging....2

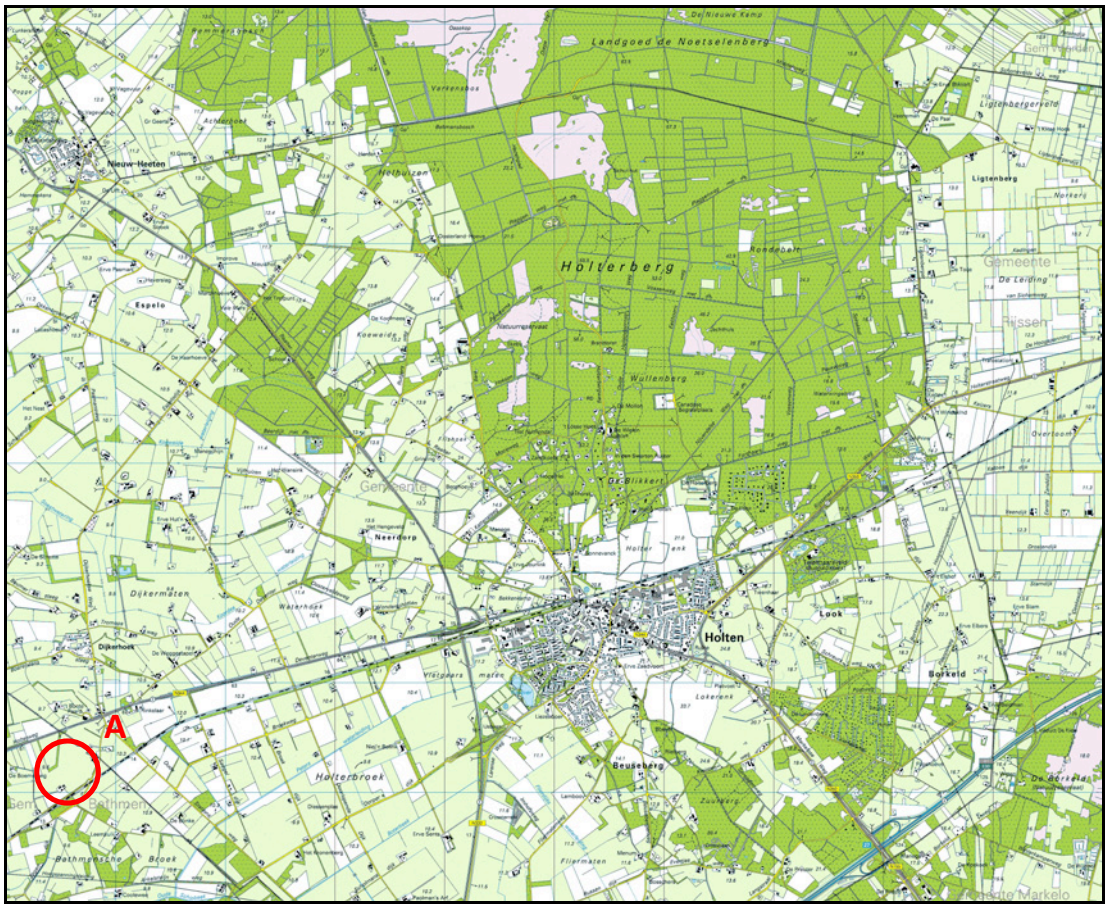
2 Vigerend beleid....3
2.1 Omgevingsvisie Overijssel....3
2.1.1 Gebiedskenmerken....3
2.2 L.O.P Holten....4
2.2.1 Analyse landschap (bron LOP)....5
2.2.2 Ontwikkelingen (bron LOP)....5
2.2.3 Visie (bron LOP)....6
2.2.4 Verbeelding van de visie (bron LOP)....7

3 Het initiatief en de uitgangspunten....8
3.1 Analyse erfsituatie....8
3.2 Omgeving, de erven en het landschap....8
3.3 Uitgangspunten inrichting vanuit landschappelijke situatie....9
3.4 Het bestaande erf....10
3.4.1 Ruimtelijke onderbouwing erfinrichtingsplan (verbeelding op pagina 12)....10
3.4.2 Inrichtingsplan....13
3.5 Beplantingsplan....15

1 Inleiding

1.1 Doel

Deze rapportage vormt het ruimtelijke kwaliteitsplan, benodigd voor het wijzigen van de bestemming voor de bouwblokvergroting naar 2,5 ha. In geval van grootschalige uitbreiding of (functionele)verandering van een erf, is het gewenst dat met een erfinrichtingsplan wordt aangetoond hoe deze wijzigingen passen in het landschap en op het erf.



Figuur 1 Situatie plangebied: bestaande melkveehouderij Hessenweg 3

1.2 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens om in de nabije toekomst een nieuwe melkveestal te bouwen, daarnaast bestaan er plannen om te starten met mestverwerken op het bedrijf. Om dit mogelijk te maken is een groter bouwblok nodig. Erfinrichting.nl is gevraagd om een landschappelijke inpassing en een invulling van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving te verbeelden en te onderbouwen.

Vanuit de overheid wordt normaliter medewerking aan bovengenoemde ontwikkeling verleend indien de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd en zo mogelijk versterkt kan worden. Het belangrijkste doel hierbij is de leefomgeving te beschermen. Het initiatief moet leiden tot een kwalitatief hoogwaardige, ruimtelijke situatie.

1.3 **Ligging**

Figuur 2 Het erf aan de Hessenweg 3

2 Vigerend beleid

2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Provincie Overijssel heeft het streekplan, het verkeer- en vervoerplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan samengevoegd tot de Omgevingsvisie. Het vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Provincie Overijssel stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen de bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Dat wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het behoud en versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

2.1.1 Gebiedskenmerken

Middels een verdeling in 4 lagen zijn de gebiedskenmerken binnen de Omgevingsvisie toegelicht:

- De natuurlijke laag
- De laag van het agrarisch-cultuur landschap
- De stedelijke laag (hier n.v.t.)
- De lust en leisure laag

Figuur 3 De 3 belangrijkste lagen uit de omgevingsvisie Overijssel

Het bedrijf is gelegen in het *oude hoevenlandschap* met als natuurlijke laag *dekzand*. Het ontwikkelingsperspectief voor dit gebied is *landbouwontwikkelingsgebied*.

Natuurlijke laag

Het plangebied ligt in het type 'Dekzandvlakte en –ruggen'. Deze beslaan een groot deel van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk zandlandschap achter, dat zich kenmerkt door relatief grote verschillen in droog en nat, en hoog en laag gebied. De bodem bestaat uit podzolgronden. Van oorsprong komen er op deze gronden wintereiken-beukenbossen voor op de hoge delen en op de lage delen berken-zomereiken- en elzen-eikenbossen.

Kenmerken	Oude Hoevenlandschap
Ondergrond	kleinschalige dekzand- gronden
Ontstaan	vanaf ± 1200
Structuur	organisch, routes van erf tot erf
Nederzetting	Verspreide individuele erven, geen dorpen
Schaal erven	middelgrote erven, met verschillende volumes en zware beplantingen
Beplantingen	eiken, houtwallen
Ontwikkeling	Samenhang erven/ essen/ flanken/ heide(ontginningen) / laagtes verdwijnt.
Ambitie	Open karakter van de essen wordt bedreigd door toename bebouwing, en grondgebruik bij voorbeeld boomteelt.Vanwege de kleinschaligheid van het hoevenlandschap is dit landschapstype gevoeliger voor verandering dan bijvoorbeeld het essenlandschap.

Agrarisch cultuurlandschap

Het plangebied ligt in het zogeheten Oude Hoevenlandschap. Dit is een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal vormt tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond.

Ontwikkelingsperspectief

Het kaartbeeld 'Ontwikkelingsperspectieven groene omgeving' geeft op hoofdlijnen weer welke ontwikkelingsperspectieven de provincie hier ziet. Het plangebied is hier gelegen in *Landbouwontwikkelingsgebied.* Het plangebied is primair bestemd voor de landbouw welke bijdraagt aan de kwaliteit van de open cultuurlandschappen. Kenmerkend zijn de ruimtelijke kamers van lanen, wijken, bebouwingslinten en bosstroken welke in goede harmonie met de moderne architectuur van de hedendaagse landbouw zijn.

2.2 L.O.P Holten

In 2001 zijn de gemeenten Rijssen en Holten samengegaan. Daarmee zijn twee landschappelijk fraaie en afwisselende buitengebieden in één bestuurlijke eenheid samengevoegd. Dit buitengebied verandert voortdurend. Allerlei initiatieven worden ons ter beoordeling voorgelegd en vragen om een visie op het buitengebied. Die visie is verwoord in dit landschapsontwikkelingsplan Rijssen-Holten 2007.
De ruimtelijke en functionele dynamiek van het platteland is groter dan ooit. De reconstructiezonering legt enerzijds beperkingen op aan de land- bouw en anderzijds biedt de zonering nieuwe kansen. De landbouwsector is volop in ontwikkeling. Er is een nieuwe schaalvergrotingsslag in sommige landbouwsectoren aan de gang en de intensivering in landbouwontwikkelingsgebieden (LOG) gaat onverminderd door. Daarnaast neemt het aantal agrarische bedrijven in hoog tempo af.

Het plangebied is gelegen in het deelgebied 1 Espelo, Dijkermaten en Dijkerhoek

Het gebied is in het reconstructieplan aangewezen als landbouwontwikkelingsgebied. Met het oog op de waarschijnlijke inplaatsing van intensieve veehouderijen en wellicht ontwikkeling van bedrijventerrein is er gekozen voor het aanleggen van een grofmazig casco van wegbeplanting. Het versterken van groenblauwe dragers in het gebied, in combinatie met het bergen en vasthouden van water, geldt hier als meerwaarde. Het benadrukken van de rijke historie (ontginning, historische erven, dijkwegen, e.d), geeft een meerwaarde aan deze gebieden.

Figuur 4 Kaarten 1900 en 1950 omgeving plangebied (niet uit LOP)

2.2.1 Analyse landschap (bron LOP)

Het deelgebied rond Espelo, Dijkermaten en Dijkerhoek is een relatief laag liggend, vlak gebied. In het gebied komt veel kwel voor en de natte onder- grond wordt zichtbaar in sloten en watergangen. Het gebied is belangrijk als bovenstrooms gebied van de beken van Salland. Er ligt een groot grond-waterbeschermingsgebied en er vindt grondwaterwinning plaats, wat eisen stelt aan het grondgebruik. Het beeld van het gebied wordt bepaald door de Soestwetering en de robuuste begeleidende beplanting die voortkomt uit de Ruilverkaveling Markelo-Holten. Tussen de beplantingstroken liggen tussenruimten met rationele landbouwkavels, overwegend in gebruik als grasland. De natuurwaarden zijn beperkt.
Naast het jonge ontginningslandschap langs de Soestwetering is voor dit gebied ook kenmerkend dat er een grillig patroon van hogere delen is waarop al vroeg bewoning is ontstaan. Hier is kampenlandschap aanwezig, wat sterker is verdicht dan het gebied langs de Soestwetering. Langs een onregelmatig raster van wegen ligt verspreide agrarische bebouwing met groene erven; soms van historisch karakter, soms moderne bedrijven. In het gebied ligt de kleine kern Dijkerhoek. Dijkerhoek heeft 'historische' randen die geleidelijk overgaan in het omringende kampenlandschap. Meer recente randen zijn vrij hard en 'onaf'. In de directe omgeving van Dijkerhoek en ook Espelo is de mate van verdichting groter dan in het tussengebied langs de Soestwetering.

2.2.2 Ontwikkelingen (bron LOP)

De landbouwfunctie is sterk en beeldbepalend en hoewel het deelgebied grotendeels is aangewezen als verwevingsgebied (ook kleine stukjes landbouwontwikkelingsgebied) zal de nadruk hier zeer waarschijnlijk blijven liggen op het verbeteren van de agrarische bedrijfsvoering. Natuurlijk wel met in achtneming van de randvoorwaarden van het grondwaterbeschermingsgebied. De recreatieve betekenis van dit deelgebied is beperkt, maar de kans lijkt groot dat ook in dit deelgebied gezocht zal worden naar mogelijkheden voor stimulerende recreatieve projecten.

Opgaven voor het landschap
In dit deelgebied staat optimalisering van de agrarische bedrijfsvoering centraal, rekening houdend met de aanwezige grondwaterwinning en de beplantingsstructuur van de ruilverkaveling.

Opgaven voor deelgebied Espelo, Dijkermaten en Dijkerhoek zijn:

- behoud en versterking van het landschapsbeeld aangelegd tijdens de ruilverkaveling Markelo-Holten (jaren 70-80);
- vergroting van de openheid in het stroomgebied van de Soestwetering is wenselijk, ter bevordering van de herkenbaarheid en het contrast met de omgeving;
- de Soestwetering moet beter herkenbaar worden als blauwe drager van dit deelgebied (conform Waternood);
- optimaliseren van de grondgebonden landbouw in het hele gebied mogelijk maken;
- mogelijke inplaatsing van intensieve veehouderijbedrijven in het landbouwontwikkelingsgebied;
- Dijkerhoek kan beperkt groeien, met aandacht voor het verzachten van de overgang tussen dorp en buitengebied;
- vergroten van de herkenbaarheid van het grondwaterbeschermingsgebied en het waterwingebied.

2.2.3 Visie (bron LOP)

De wens bestaat om grondgebonden landbouw als hoofdgebruiksvorm te zien. Daarom wordt daar zo weinig mogelijk beperkingen aan oplegt. De verwevingsdoelstelling van de reconstructie willen we realiseren door een landschapscasco uit te bouwen. Bepalend voor het deelgebied Espelo, Dijkermaten en Dijkerhoek is het feit dat het gebied een sterk agrarisch karakter heeft. Deze functie wordt bevestigd, doordat ook het landschapsbeeld bepaald is vanuit de agrarische functie en het daaruit voortvloeiende ruilverkavelingsplan Holten-Markelo. Tijdens de ruilverkaveling in de 80-er jaren van de vorige eeuw is het gebied flink op de schop gegaan en is een tamelijk rationeel landschap ontstaan met robuuste beplantingen. Deze beplantingen zijn als het ware zigzag-gend langs de watergangen geplaatst. Ze begeleiden voornamelijk De Soestwetering, de hoofdwatergang in het gebied. Deze beplantingsstructuur is dermate krachtig dat voor dit gebied wordt gekozen om deze structuur te behouden en zo mogelijk nog verder te versterken door de zigzaggende beplanting uit te breiden. Het versterken van de beplantingsstructuur in het gebied mag echter niet ten koste gaan van produktieomstandigheden van individuele agrariërs. Tegelijkertijd wordt de kans aangegrepen om indien gewenst de agrarische sector in dit gebied ruimte te geven voor groei en schaalvergroting. Overigens voor zover dat samen gaat met de eisen die worden gesteld vanuit water en het grondwaterbeschermingsgebied in het bijzonder. Neveneffect van schaalvergroting kan het verwijderen van landschapselementen zijn, waardoor een meer open landschap zal ontstaan. Dit laatste is interessant in het stroomgebied van de Soestwetering, om zo contrasten met de omgeving te vergroten en het stroomgebied zelf, als onderdeel van de ontginningsvlakten, beter herkenbaar te maken. De beplantingsstructuur draagt bij aan het begrenzen van het open stroomgebied van de Soestwetering enerzijds en die van de hogere, meer besloten delen anderzijds. Op de hogere delen ondersteunen we daarom ook initiatieven die bijdragen aan het behoud van historische boerderijen en erven en verdere ‘vergroening’. De Soestwetering wordt als belangrijke hoofdstructuur gezien. Groei van agrarische bedrijven betekent ook mogelijkheid tot groei van de bouwblokken, maar nieuwe bouwblokken zijn niet gewenst. Alleen in de stukken die zijn aangewezen als LOG kunnen nieuwe intensieve veehouderijen worden ingeplaatst, hoewel het onze voorkeur heeft dat deze zich concentreren in het Holterbroek/Lokerbroek.

2.2.4 Verbeelding van de visie (bron LOP)

3 Het initiatief en de uitgangspunten

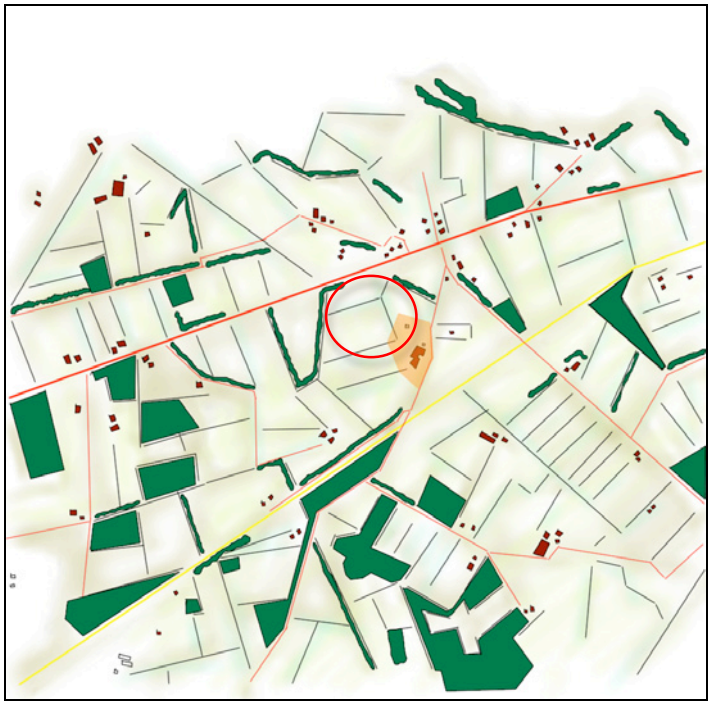
3.1 Analyse erfsituatie

De initiatiefnemer exploiteert een melkveebedrijf aan de Hessenweg 3. Naast de uitbreiding van het aantal melkkoeien zijn er plannen om in de toekomst te starten met mestverwerking op het bedrijf. Om uitbreiding van het bedrijf in de toekomst mogelijk te maken heeft initiatiefnemer een principeverzoek tot wijziging van het bestemmingsplan ingediend bij de gemeente Rijssen-Holten. Hierin wordt verzocht om het bouwvlak uit te breiden tot 2,5 ha. De gemeente heeft per brief van 31 oktober 2011 aangegeven in principe mee te willen werken aan de uitbreiding van het bouwvlak tot 2,5 ha.

3.2 Omgeving, de erven en het landschap

De bestemmingen in de omgeving zijn nu hoofdzakelijk ‘agrarische bedrijven’ en ‘wonen’. De erven kennen een grotendeels verspreid maar open karakter (met name het achtererf) met zichtlijnen richting het omliggende open landschap. Aan de zijkanten staan singels of bomenrijen. Een duidelijke tweedeling op het erf is kenmerkend. De voortuin is siertuin. Het achtererf kent een functionele indeling.

De erven zijn als buurtschappen in het landschap gesitueerd en kennen een geclusterde opbouw van hoofd en bijgebouwen. De bouwvolumes bevinden zich verspreid op de kavel en oriënteren zich op de weg. De nokrichting van de bebouwing kent geen eenduidige richting. Gelet op de openheid van het landschap zal gestreefd moeten worden naar een zo efficiënt en compact mogelijke uitbreiding. Het huidige erf zal tevens landschappelijk ingepast moeten worden. De landschappelijke kwaliteiten zullen door deze ontwikkelingen behouden en versterkt worden.



Figuur 5 Landschappelijke structuur

Dit overgangsgebied tussen het jong heide- en broekontginningslandschap en het essenlandschap wordt in z'n algemeenheid gekenmerkt door open ruimte waarbij houtwallen, windsingels, bosschages, bomenrijen en solitaire bomen zorgen voor aankleding van de bedrijfs- en woonkavels. Het groene karakter wordt hierdoor versterkt. Veel bebouwing wordt daardoor (grotendeels) aan het oog onttrokken.

3.3 Uitgangspunten inrichting vanuit landschappelijke situatie

- De karakteristiek van het landschap behouden;
- ontginningsrichting respecteren;
- erven compact inrichten;
- het erf ligt op de overgang van het hoeven- en essenlandschap met een meer open structuur;
- erven moeten aansluiten op bestaande landschappelijke structuren;
- de cascobenadering voor het versterken van raamwerken langs wegen en kavelgrenzen gelden als basis bij de landschappelijke inpassing;
- er wordt streekeigen beplanting toegepast.

Basisinspanning:

- Afschermen nieuw te bouwen schuur met streekeigen beplanting;
- materiaalkeuze van de nieuw te bouwen stallen en woning zijn sober en passend in het landschap;
- aanplant houtsingel ten zuiden van het erf om de kuilopslagen af te schermen;

Kwaliteitsimpuls:

- Aanleg van een kikkerpoel;
- aanleg van een rustpunt voor recreanten aan de openbare weg nabij de kikkerpoel;
- aanplant bomen langs Hessenweg; (casco benadering)
- glazen pui aan de voorzijde van de melkstal om passanten zicht op de bedrijfsvoering te geven;
- versterken bestaande singel met onderbeplanting en het uitrasteren van deze singel ter bescherming van vraat;

3.4 Het bestaande erf

Figuur 6 Het erf in het landschap

Het erf aan de Hessenweg 3 is een oud erf dat al op de historische kaart van 1900 staat. Het erf ligt vrij naakt in het landschap en is praktisch ingericht. Het erf wordt ontsloten met enkele opritten vanaf de Hessenweg. Het erf kent een kenmerkende opbouw van wonen op het voorerf en werken op het achtererf. De woningen zijn beide eigendom en kennen een traditionele en ingetogen bouwstijl. Voor de woningen liggen de bescheiden siertuinen. Aangezien het bouwblok beperkt is en het bedrijf een flinke ontwikkeling heeft doorstaan zijn de gebouwen dicht op elkaar gebouwd. De kuilopslagen liggen vlak aan de Hessenweg ten zuiden van het erf.

3.4.1 Ruimtelijke onderbouwing erfinrichtingsplan (verbeelding op pagina 12)

Op het huidige erf aan de Hessenweg heeft de initiatiefnemer een melkveebedrijf en wil op deze locatie een nieuwe melkveestal realiseren. De nieuw te bouwen stal wordt middels een wachtruimte en de melkstal verbonden aan de bestaande stallen.

Op het erf komen de functies wonen, werken en bewegen. Deze zullen een logische eenheid moeten vormen. Het huidige bedrijf krijgt een bouwvlak van 2,5 ha.

Het plangebied ligt op de overgang van het jonge heide- en broekontginningslandschap en het Oude Hoevenlandschap. Het gebied is relatief open en wordt aan de zuidzijde begrensd door enkele oude eiken. Het landschap ten oosten van het erf is meer open. De spoorlijn en de N344 doorsnijden het landschap. Het gebied kenmerkt zich door grote kavels met een verspreid liggende verkaveling. Ook komen er kleine bosjes voor die het half open landschap bepalen. Bij het maken van het landschappelijk inrichtingsplan zijn aanleidingen vanuit het landschap gezocht om op aan te kunnen sluiten. De gebiedskenmerken worden gerespecteerd, behouden en versterkt. Doordat de nieuwe stal en de nieuwe kuilplaten in de nabijheid van het huidige erf worden voorzien zal er naar eenheid gezocht moeten worden.

Om de nieuw te bouwen melkveestal aan te laten sluiten bij het omliggende landschap wordt als basisinspanning de grens deels ingeplant met een houtsingel. Om deze singel gelijk aanzien te geven worden er bomen in geplant. Hierdoor wordt het erf vanuit het half open landschap afgeschermd.

Figuur 7 De locatie van de nieuw te bouwen stal in het half open landschap

In de omgeving zijn veel bouwvormen visueel afgeschermd middels een houtsingel en daarmee karakteristiek. Initiatiefnemer wil zich tonen aan de passanten middels een glazen pui in de melkstal. Hier kan tijdens het melken de koeien gezien worden. Dit zal samen met de weidegang het imago van de melkveehouderij verbeteren. Aan de noordzijde van het erf zullen teven enkele bomen aangeplant worden om het erf massa en een groene uitstraling te geven. Samen met de sobere maar passende architectuur van de stallen en materialisatie van de stal vormt het een ingetogen en passend ensemble in het landschap. Deels blijft het zicht op het erf behouden. Het is niet noodzakelijk om alle randen van het bedrijf te beplanten. Aan de zuidzijde van de kuilopslagen word een houtsingel aangeplant. Dit bevordert de eenheid van het erf in het landschap en schermt de minder fraaie zijde van het erf af. De structuur van wonen ‘voor’ en werken ‘achter’ wordt behouden doordat de tuin rondom het voorhuis blijft gesitueerd. Door tussen de woningen op het erf een kalverweide te situeren blijft het erf transparant.

Figuur 8 De kuilplaten worden afgeschermd met een houtsingel

Vanuit het vigerend beleid word een Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving verreist, deze wordt vormgegeven in een kikkerpoel op een laag gelegen deel van het land aan de Hessenweg. In deze poel zal het hemelwater van het bedrijf kunnen infiltreren in de bodem. Er is rekening gehouden met de watertoets die voorschrijft dat 10% van het toegenomen verharde en bebouwde oppervlakte ingericht moet worden met een infiltratiestrook. Aangezien de poel aan de openbare weg word gesitueerd, is het een aantrekkelijke plek voor passanten om te

rusten. Initiatiefnemer zal nabij de poel een bankje plaatsen waar men uit kan rusten. Langs de Hessenweg staan nog enkele eiken. Van oorsprong was de Hessenweg een laan door het ontgonnen landschap. Dit kenmerkende element wordt versterkt met de aanplant van 26 eiken in de berm van de Hessenweg. Deze eiken zullen een onderdeel vormen van de cascobenadering die in de visie van het LOP wordt omschreven. Naast de aanplant van deze laanbeplanting zal er ook een oude singel versterkt worden met onderbeplanting. Om te voorkomen dat het vee deze aanplant op zal eten word het geheel afgeschermd met een raster.
Naast de basisinspanning zal mede door de KGO het bedrijf in harmonie met het landschap zijn. Op het erf kan efficiënt gewerkt worden zonder dat dit de kwaliteit van het landschap aantast.

Figuur 9 Laanbeplanting langs de Hessenweg zal hersteld worden (casco benadering)

3.4.2 Inrichtingsplan

Legenda:

1.	nieuw te bouwen ligboxenstal	11.	kuilplaten
2.	nieuwe melkstal	12.	nieuw aan te leggen poel (KGO)
3.	bestaande opstallen	13.	rustpunt passanten (KGO)
4.	bestaande opstallen	14.	aanplant eiken langs Hessenweg (KGO)
5.	bestaande mestsilo	15.	aanplant singel ter afscherming kuilopslag
6.	nieuwe mestsilo	16.	versterken bestaande singel (KGO)
7.	bestaande woningen		
8.	eiken met inheemse onderbeplanting	schaal 1:1000 op A3 formaat	
9.	kalverweide	13 april 2012/31 mei 2012 HO	
10.	glazen pui in melkstal (zicht op moderne landbouw)	ontwerp: Herbert Oldehinkel	

erfinrichting.nl

Beplantingsplan (schema staat op volgende pagina)

Beplantingsschema

Nummer op kaart	Soort	Nederlandse naam	perc.	plantwijze	plantafstand	hoeveelheid	aanplantmaat
Bomen							
B1	Quercus robur	zomereik	100%	verspreid	min. 6 (m)	26	12-14
B2	Tilia europaea	Hollandse linde	100%	solitair	min. 6 (m)	7	12-14
Singel	*deze singel is 950 m2*						
HS1	Quercus robur	zomereik	100%	verspreid	min. 6 (m)	9	12-14
HS1	Viburnum opulus	Geldersche roos	20%	driehoek	1 x 1 (m)	160	100-125
HS1	Corylus avalana	Hazelaar	20%	driehoek	1 x 1 (m)	160	100-125
HS1	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	20%	driehoek	1 x 1 (m)	160	100-125
HS1	Quercus robur	Eik	5%	driehoek	1 x 1 (m)	35	150-200
HS2	Rhamnus frangula	Vuilboom	20%	driehoek	1 x 1 (m)	160	100-125
Singel	*deze singel is 900 m2*						
HS2	Viburnum opulus	Geldersche roos	20%	driehoek	1 x 1 (m)	140	100-125
HS2	Alnus glutinosa	Zwarte els	25%	driehoek	1 x 1 (m)	175	100-125
HS2	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	20%	driehoek	1 x 1 (m)	140	100-125
HS2	Quercus robur	Eik	5%	driehoek	1 x 1 (m)	20	150-200
HS2	Rhamnus frangula	Vuilboom	20%	driehoek	1 x 1 (m)	140	100-125
HS2	Populus tremula	Ratelpopulier	20%	driehoek	1 x 1 (m)	140	100-125
Singel	*bestaande singel van 850 m2 doorplanten met onderbeplanting*						
HS3	Viburnum opulus	Geldersche roos	20%	driehoek	1 x 1 (m)	170	100-125
HS3	Corylus avalana	Hazelaar	20%	driehoek	1 x 1 (m)	170	100-125
HS3	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	20%	driehoek	1 x 1 (m)	170	100-125
HS3	Rhamnus frangula	Vuilboom	20%	driehoek	1 x 1 (m)	170	100-125
HS3	Betula pendula	Ruwe Berk	20%	driehoek	1 x 1 (m)	170	100-125

3.4.3 Fasering uitvoering inrichtingsplan.

De landschappelijke inrichting zal gelang de uitbreiding van de plannen in 2 fases uitgevoerd worden. Dit voorkomt dat er in een vroeg stadium beplanting midden in het land komt te staan. Onderstaande afbeeldingen geven fase 1 en fase 2 weer. In fase 1, 2013-2015, worden de wachtruimte, melkstal en het eerste deel van de nieuwe ligboxenstal gerealiseerd. Het voornemen is om deze stal in 2015 in werking te hebben. In fase 2, naar verwachting in het jaar 2020, wordt de 'nieuwe' ligboxenstal verlengd.
Per fase dient na afgifte van de omgevingsvergunning , de landschappelijke inpassingen binnen 8 maand te zijn verricht.

Fase 1. 2013-2015

Fase 2. 2020

Bijlage 24 Erfinrichtingsplan Jeurlinksweg 18 in Holten

Ruimtelijk kwaliteitsplan

ontwikkellocatie Jeurlinksweg 18, Holten, gemeente Rijssen-Holten

Buro Jet
tuin in landschap

Ing. Henriette Blankenvoorde-Boeve
Landschapontwerper
December 2018

Project: Rood-voor-rood locatie Jeurlinksweg 18, Holten
Datum: December 2018

Opdrachtgever:
de heer G.J. Harbers, Regtervoort rentmeesters

Auteur:
Buro Jet tuin in landschap
Holterweg 13, 7441 DA Nijverdal
06-34370614
info@jettuininlandschap.nl
www.jettuininlandschap.nl

Contactpersoon:
Ing. Henriette Blankenvoorde-Boeve

Foto's en afbeeldingen:
Henriëtte Blankenvoorde-Boeve,
tenzij anders aangegeven

Inhoud

1. Inleiding 02
- Aanleiding 02
- De opgave 02
- Leeswijzer 02

2. Plangebied 03
- Ligging in het landschap 03
- Huidige situatie 05
- Provinciaal beleid 06
- Gemeentelijk beleid 07
- Natuurwaarden 08
- Water 09

3. Verantwoording landschappelijke inpassing 10

4. Erf- en landschapsplan. 12
- Bebouwing 15
- Parkeren, ontsluiting en verharding 15
- Kenmerkende groenstructuren 17
- Beplantingsschema 20
- Sfeerelden landelijk 21

Bijlage Vogelvriendelijke beplanting 22

Losse bijlage: Erf-en landschapsplan A3

1. Inleiding

Aanleiding

De familie Jansen aan de Jeurlinksweg 18 in Holten is voornemens de voormalige varkensstallen te slopen en zou graag het slooprecht omzetten in bouwrecht op eigen grond. Regtervoort Rentmeesters heeft hiervoor een financieel en ruimtelijk haalbare totaaloplossing gevonden in deelname aan de Rood voor Roodregeling. Hiermee is ruimte ontstaan voor twee compensatiekavels.

Hiervoor is een principeverzoek bij de gemeente Rijssen-Holten ingediend. De gemeente heeft besloten onder voorwaarden medewerking te verlenen, mits de kwaliteiten van het gebied worden benut en versterkt.

Regtervoort rentmeesters heeft Buro Jet TuinInLandschap opdracht gegeven voor het opstellen van een ruimtelijk kwaliteitsplan.

Dit document vormt een verdere uitwerking van de landschapsplannen en vat de belangrijkste eisen voor de ruimtelijke kwaliteit op deze locatie samen.

De opgave

De bestaande agrarische bebouwing (varkensbedrijf) wordt gesloopt, met uitzondering van de oude boerderij, het bakhuisje en de schöppe. Tevens wordt een grote hoeveel erfverharding verwijderd. Hiervoor is een ruimtelijke inpassing van betreffende compensatiekavels in combinatie met het huidige erf vereist.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt achtereenvolgens de huidige situatie, het beleidskader en belangrijke uitgangspunten, als water en natuur beschreven.
Hoofdstuk 3 laat de voorwaarden zien die als leidraad hebben gediend voor het landschapsplan.
In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de beoogde landschappelijke erfinpassing.

Als losse bijlage toegevoegd:
Erf- en landschapsplan A3, 1:1000

2. Plangebied

Ligging in het landschap

Het plangebied valt onder het buitengebied, net boven de spoorbaan, dicht bij het bebouwde deel van Holten. Het ligt in het oude hoevenlandschap en valt volgens de gebiedsvisie gemeente Rijssen-Holten onder de Westflank Holtenberg, waarbij het landschappelijk beeld uit 1900 bepalend is voor het beplantingspatroon.

De oude boerderij ligt op de hoek van de Jeurlinksweg en de Oude Deventerweg. Aan de westkant is het kleinschalige landschap herkenbaar door afwisseling van landschapselementen als haagjes, kleine weides, houtwallen en bosjes. Ten oosten van het perceel ligt een begraafplaats, afgescheiden door grotendeels een lage haag met bomenrijen erachter. De begraafplaats loopt door aan de noordelijke kant van de Oude Deventerweg, maar is hier uit het zicht door singelbeplanting. Ten zuiden gaat de bestaande weide over in aanliggende weidegrond tot aan de beplanting en grens van percelen aan de Deventerweg.

Luchtfoto 2016 (Bron: Gisopenbaar)

Foto's van huidige situatie

Zicht vanaf erf op houtwal noordkant

Zicht op te slopen schuren en locatie van nieuw aan te planten vogelbosje

Kleinschalig landschapsbeeld met schöppe en boerderij, waarbij weg over erf lijkt te gaan

Zicht op erfontsluiting aan Oude Deventerweg en perceelgrens begraafplaats

Huidige situatie

Het betreffende perceel (kadaster nr. 04084 en 04085) bestaat uit een oude boerderij, bakhuisje en schöppe en varkensbedrijf.
Het perceel ligt aan de noordkant van Holten, in het buitengebied. Het betreffende erf is een compact geheel van gebouwen. De karakteristieke boerderij met schöppe en aanliggende schuur liggen direct aan de weg in een "losse opzet". De schuren erachter staan in een meer rechtlijnig patroon. Aan de zuid- en oostkant van het bebouwde deel is een open grasland dat zich over meerdere kavels uitstrekt. Aan de noordkant ligt nog een deel van een oude houtwal (zichtbaar op topografische kaart uit 1900).

Provinciaal beleid
(overgenomen uit: Omgevingsvisie Overijssel 2017)

Ruimtelijke kwaliteit
Ruimtelijke kwaliteit: "datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is." Deze is een optelsom van:

- gebruikswaarde: functionaliteit, bereikbaarheid, toegankelijkheid, nut en noodzaak van een initiatief dat ontwikkeld wordt
- belevingswaarde: beeldkwaliteit, het 'mooie', de identiteit van een gebied, het gevoel van (toekomstige) gebruikers en bewoners
- toekomstwaarde: het vermogen om ruimtelijke gevolgen van veranderende omstandigheden op te vangen (flexibiliteit, beheerbaarheid)

Ruimtelijke kwaliteit is van grote betekenis voor het vestigingsklimaat voor bedrijven, bewoners en de toeristische mogelijkheden van een gebied. En daarmee ook voor de werkgelegenheid. Met andere woorden: de inzet op ruimtelijke kwaliteit draagt bij aan versterking van de sociaal-economische positie van Overijssel.

Oude hoevenlandschap
De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen.

Ontwikkelingsperspectief Groene omgeving
Het plangebied valt onder het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Hierbij staat de ambitie Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop en gelden de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel
- continu en beleefbaar watersysteem

Strekking van het beleid: Het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

Donkerte gebied
De locatie valt onder het zogeheten donkerte gebied, waar het 's nachts nog echt donker is en je de sterrenhemel kunt waarnemen. Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is deze gebieden tenminste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog donkerder te maken. Praktisch gezien houdt dit in terughoudend te zijn met verlichting van wegen en erf en lichtbronnen 's nachts te vermijden en selectiever te richten.

Donkertegebied (bron: omgevingsvisie ov)

LOP Rijssen-Holten
(Overgenomen uit: Landschapsontwikkelingsplan Rijssen-Holten)

In het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is voor de visie gekozen het landschap te verdelen in 11 duidelijk te onderscheiden deelgebieden. Voor elk deelgebied geldt een specifieke visie en opgave. De betreffende locatie valt hierbij onder deelgebied 2: Westflank Holterberg, waarbij het landschapsbeeld van 1900 als inspiratiebron voor landschapsherstel en -ontwikkeling dient.

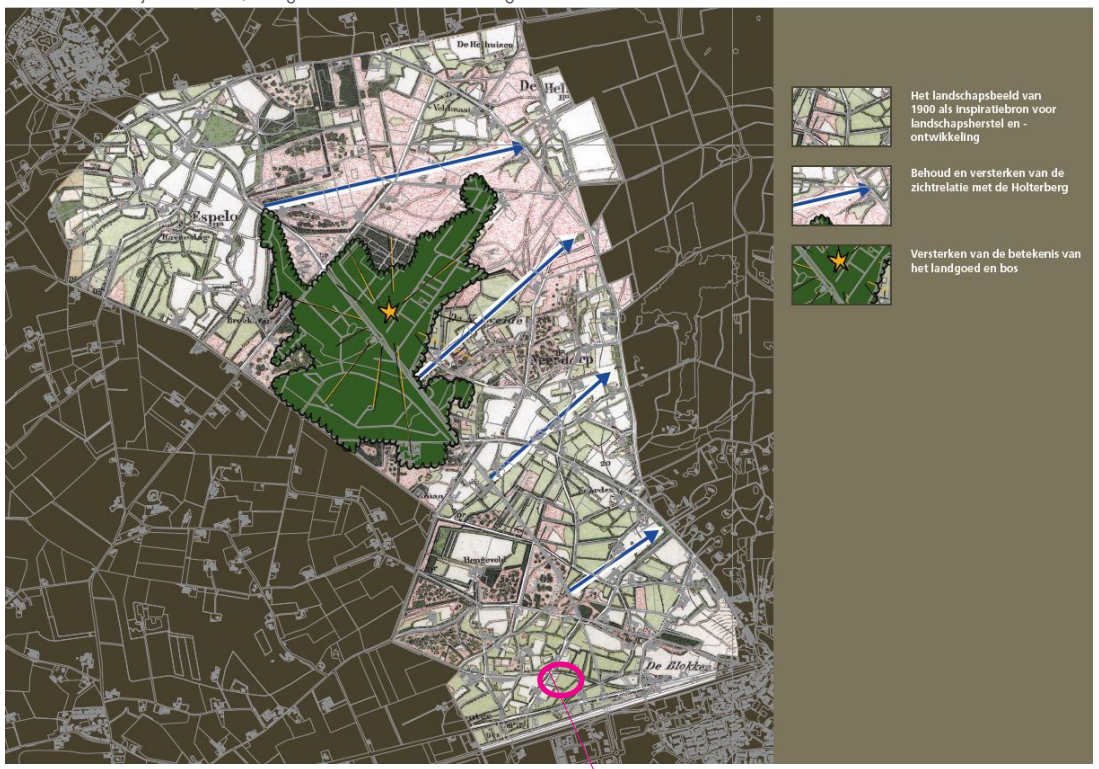
Bepalend voor het deelgebied Westflank Holterberg is de hoogteligging die van oost naar west af neemt. Het is een gebied dat van oudsher bewoond is. Karakteristiek is de verspreide aanwezigheid van historische boerderijen en erven (met sterke Twentse invloeden), tussen glooiende akkers, bosjes en beplantingselementen, waardoor het gebied zeer gevarieerd en kleinschalig is. In het gebied ligt een onregelmatig wegenpatroon met veel onverharde wegen.
Het plangebied ligt aan de zuidrand tegen Holten aan (ten noorden van de spoorlijn), waar zich een geleidelijk transformatieproces richting stedelijke functies ontwikkelt, doordat steeds meer ruimtelijke vraagstukken vanuit Holten op dit gebied afkomen.

Centrale aandachtspunten voor dit deelgebied zijn behoud en versterking van het kleinschalige landschap in combinatie met behoud van grondgebonden landbouw, en passende en/of kleinschalige vormen van recreatie.

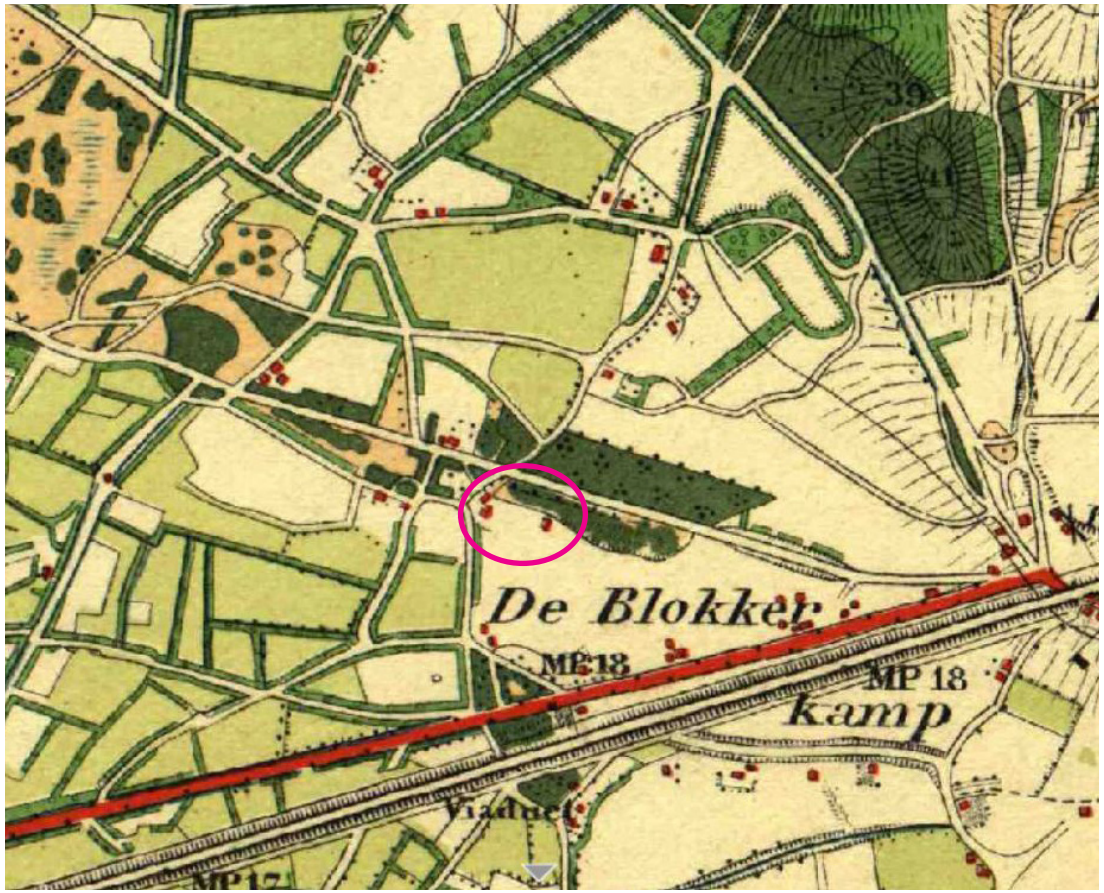
Landschapsontwikkeling in dit gebied zal plaatsvinden als compensatie voor te realiseren ontwikkelingen en particuliere initiatieven die op basis van gangbaar beleid (bestemmingsplan) niet direct te realiseren zijn, maar planologisch gezien wel passen in combinatie met landschapsontwikkeling.

Een kleinschalig landschap biedt veel ruimte aan initiatieven en functieveranderingen. Bij het realiseren van landschapselementen is het beeld en de maat van het landschap van 1900 richtinggevend, zoals het realiseren van houtwallen met de zomereik als hoofdsoort. Waar mogelijk wordt het beeld van 1900 hersteld en waar dat niet kan worden oude kenmerken geïntroduceerd op nieuwe wijze.

Visiekaart LOP Rijssen-Holten, deelgebied Westflank Holterberg



Topografische kaart uit 1900
De topografische kaart uit 1900 laat met name in het gebied boven het plangebied een kleinschalige groenstructuur zien. Gezien de stedelijke ontwikkelingen in het gebied en de doorsnijding van het landschap door de spoorlijn is het van belang de identiteit van het kleinschalige landschap hier te versterken.



Topografische kaart 1900

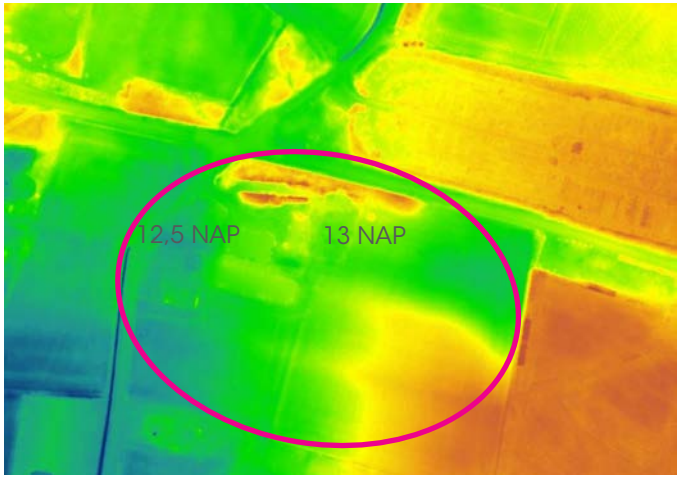
Natuurwaarden

Het kavel valt niet onder de ecologische hoofdstructuur (Natuurnetwerk Nederland) of Natura 2000-gebied.

De hoogtekaart laat een reliëfverschil van maximaal een meter op het perceel zien, waarbij de huidige boerderij op het laagste deel ligt. De nieuwe woonkavels liggen in een deel met een gemiddelde hoogte van 13 m NAP.

Het plangebied wordt in het bestemmingsplan benoemd als deels agrarisch (bebouwingsdeel) en deels agrarisch met waarden, in gebruik als grasland.

Herstel van de houtwal en toevoegen van solitaire bomen, een vogelbosje, fruitgaard en bloemenweide versterkt de natuurwaarden. Het geeft biodiversiteit en belevingswaarde.



Hoogtekaart (bron: ahn.nl)

Water

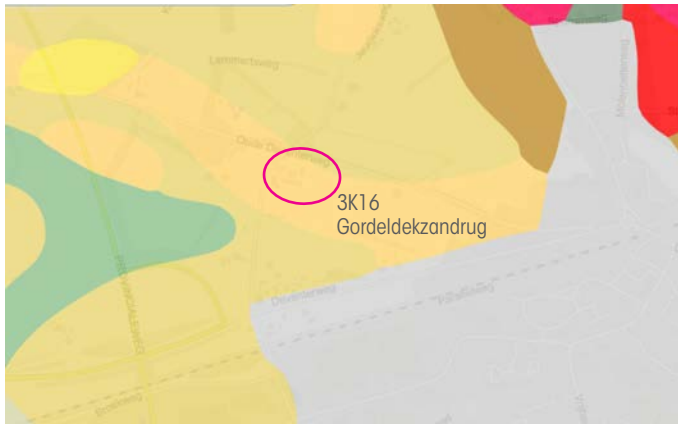
Waterschap Rijn en IJssel
Het Waterschap Rijn en IJssel verzorgt het waterbeheer in het bestemmingsgebied. Een waterschap heeft drie kerntaken: zorg voor waterkwaliteit, -kwantiteit en -veiligheid. Conform het waterbeheer van de 21e eeuw moet bij alle aanpassingen in het watersysteem uitgegaan worden van het principe: vasthouden, bergen, afvoeren.

Hemelwaterafvoer
Voor de hemelwaterafvoer van de nieuwbouw geldt dat al het hemelwater op het eigen terrein wordt opgevangen, waar het wordt hergebruikt of kan infiltreren in de bodem.

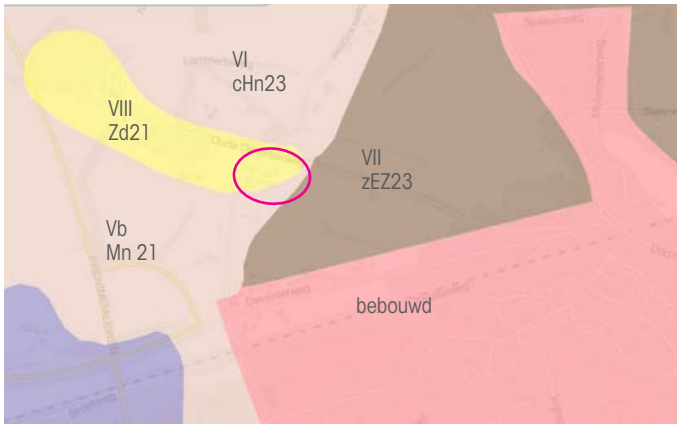
Gemiddelde grondwaterstand en bodem
De geomorfologische kaart laat over het hele kavel een gordeldekzandrug zien, dus een zandrug van opgestoven zand rondom een stuwwal. Dit is de natuurlijke laag van het landschap.

De bodemkaart laat zien dat de boerderij gebouwd is op deze zandduin, geclassificeerd als duinvaaggrond, waarbij de hoogste grondwatertrap (GWT VIII)) lager ligt dan 140 cm onder maaiveld. Ook de nieuwe woonkavels zijn gesitueerd op deze bodemsituatie.
Het grondwater van het omliggende grasland ligt gemiddeld tussen 25-40 cm (hoogste) en meer dan 120 cm (laagste) t.o.v. maaiveld. De grond is geclassificeerd als veldpodzolgrond op voormalige 'woeste (lage heide-) gronden'.

Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied, waar beperkingen liggen op o.a. het gebruik van bodemwarmte.



De geomorfologische kaart laat een dekzandrug zien (bron: bodematlas)



Bodemkaart met grondwatertrappen (bron: bodematlas)

3. Verantwoording landschappelijke inpassing

Eenheid erfensemble
De bestaande karakteristieke boerderij is een mooi beeldbepalend element in het kleinschalige landschap. De Jeurlinksweg lijkt over het erf te lopen, wat de identiteit van het landschap versterkt. Van oudsher liep de weg vaak over het erf. Het is mooi dit open te houden, zonder toevoeging van heggetjes. De omzoming met erfgroen rond de tuin van de woning is daarnaast ook kenmerkend. De siertuin, moestuin en het kleinvee was de taak van de vrouw en lag voor en naast de boerderij. Een schapenweide rond de boerderij past bij dit landelijke beeld. De nieuwe (schuur-) woningen liggen direct achter het erfbosje. Een landweggetje verbindt erf, gebouwen en grasland. Vanaf de nieuwe erfontsluiting aan de Oude Deventerweg is een afsplitsing naar het westelijke kavel, dat doorloopt tot aan de boerderij (zoals ook zichtbaar op de kaart uit 1940). Vanaf een erf liepen vaak meerdere landweggetjes naar akkers, weides en (voormalige) woeste gronden.

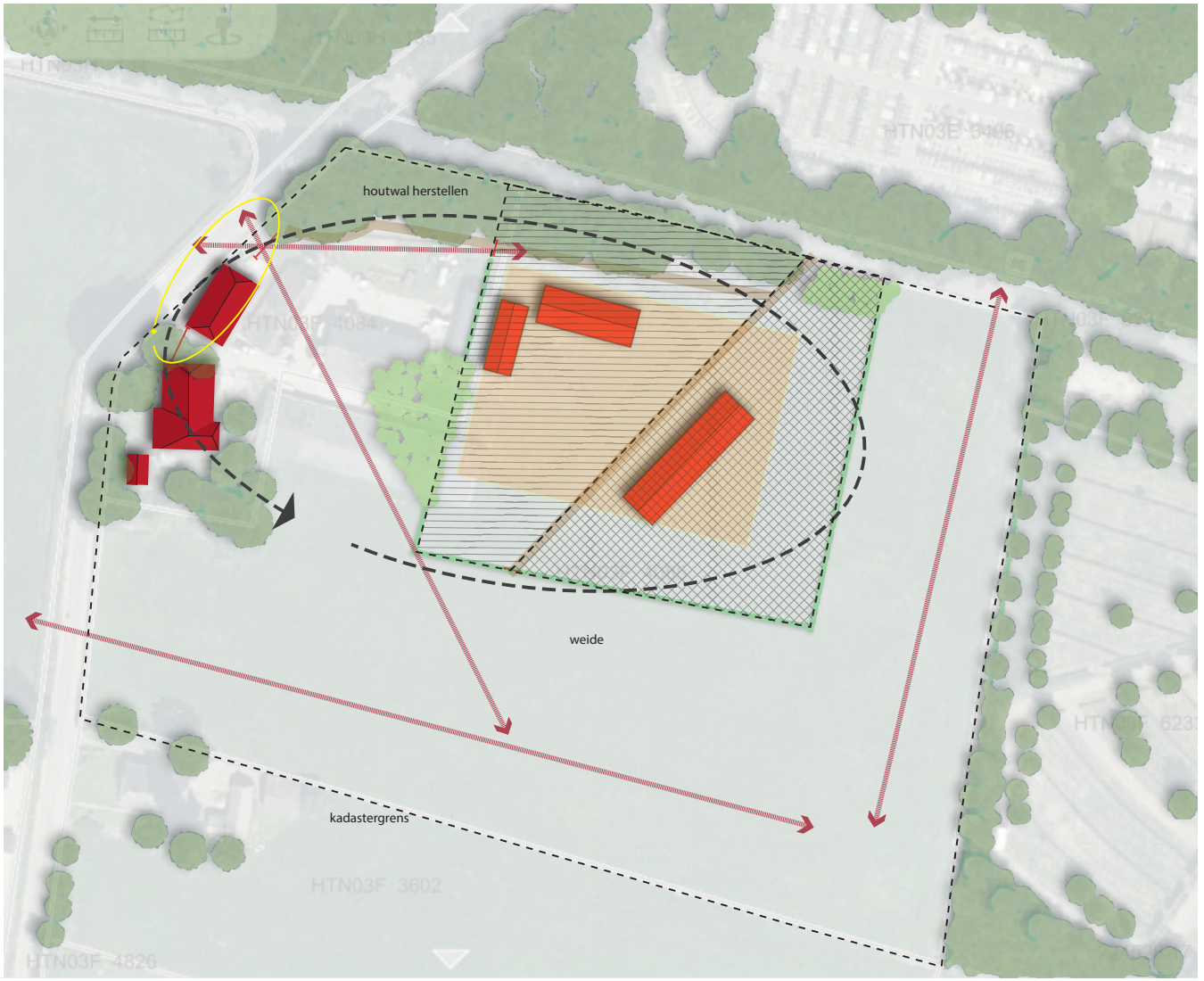
Topografische kaart 1940 met landweggetje naar erf vanaf Oude Deventerweg

Versterken kleinschalige landschap
Een kleinschalig landschap is kenmerkend voor het zandlandschap. De eerste bewoning en bewerking van de grond was gebaseerd op de ondergrond. Akkers op de beste plekken, boerderijen aan de akker, weides en hooiland op de lagere gronden. De wegen liepen van erf tot erf en slingerden met het reliëf mee. Houtsingels, struweelhagen en gevlochten hagen dienden als bescherming en afgrenzing en overhoekjes werden benut voor gerieflhout. Bomen markeerden wegen en punten. Dit geeft een typische identiteit aan het landschap, waar ook de visie van de gemeente Rijssen-Holten op gebaseerd is.
Herstel en verlengen van de houtwal op betreffend perceel en toevoegen van solitaire bomen, een vogelbosje, fruitgaard en bloemenweide versterkt dit beeld en geeft tevens bodiversiteit en belevingswaarde.

Inpassen woonkavels
De nieuwe woningen hebben de uitstraling van een schuurwoning (zie H4)en dus een ondergeschikte rol ten opzichte van de bestaande boerderij. De erfontsluiting van de nieuwe woningen heeft de uitstraling van een landweggetje en loopt door naar de omliggende weides. Dit laat een landschappelijke link zien tussen de opbouw van het perceel en het landschap. Op deze manier opgebouwd kan het geheel toch een mooie eenheid vormen met de identiteit van het landschap.

LEGENDA

- Boerderij, bakhuisje en schöppe
- Bestaande verharding erf rond te slopen schuren verwijderen
- Behouden van open relatie erf-weg
- Bestaand opgaand groen
- Bouwvlak met 'schuurwoningen' zo dicht mogelijk bij bestaande boerderij en in relatie met landweggetje
- Zorg dragen voor enkele lange doorkijkjes vanaf weg
- Kleinschaligheid versterken door toevoegen van perceelgroen, als bomen, haagjes en erfbosje
- Nieuwe woonkavels betrekken bij identiteit kleinschalig landschap



0 10 20 50 m
Maten en erfbomen zijn bij benadering getekend

4. Erf- en landschapsplan

Het landschapsplan richt zich op het inpassen van twee woonkavels. De belangrijkste drager in het plan is de bestaande houtwal, die wordt hersteld en uitgebreid ten breedte van het nieuwe kavel. Daarnaast komt het opnieuw inpassen van de landweg (zie topografische kaart uit 1940) die erf, gebouwen en weiland met elkaar verbindt. De erfontsluiting van de nieuwe kavels is aan de Oude Deventerweg en splitst zich hier in tweeën. De gemeente heeft geadviseerd de ontsluiting te baseren op de te herstellen landweg. De relatie met het totale erf wordt versterkt door op de overgang naar weide een landhek te plaatsen. Dit geeft herkenbaarheid en inrichting van het plangebied.

In deze tijd hebben de schuurwoningen geen functionele relatie meer met het totale erf en zullen er leefbare individuele tuinen ontstaan. Door plaatsen van fruitbomen tussen de woningen ontstaat er toch een eenheid/verbinding waaromheen de woningen liggen. Daarnaast is de openheid naar het weiland belangrijk. Die openheid kan worden bereikt door het plaatsen van een lage haag en/of een schapenhek.

Rondom de nieuwe kavels loopt een schapenweide. Hier zal een omheining moeten komen in de vorm van een schapenhek (laag hek) of een lage haag (meidoorn, beuk of esdoorn). Aan de oostkant ligt zichtbaar de begraafplaats. Hier zal het gevoelsmatig prettig zijn enkele goed geplaatste bomen en heesters te plaasten, waarbij de openheid gerespecteerd moet blijven.

Het vogelbosje is zo geplaatst dat het een duidelijke relatie heeft met het erf, het verbinding geeft tussen de gebouwen en tevens privacy tussen de kavels, zonder doorzichten te belemmeren.

Erfinrichtingsplan

LEGENDA

- Kadastrale grens
- Nieuwe kavelindeling
- Gezamenlijke erfontsluiting met uitstraling van landweggetje doorlopend tot aan weide (zie topografische kaart 1940)
- Bestaande boerderij, schöppe en bakhuisje
- Nieuwe woning en bijgebouw (optie inpandig)
- Parkeerplek op eigen erf op noordelijk deel erf
- Schapenhek met houten landhek
- Bestaand opgaand groen
- Nieuwe beplanting: bomen - heesters lage haag - fruitbomen
- Bloemrijk gras

0 10 20 50 m

Maten en erfbomen zijn bij benadering

Eenheid erfensemble

- erfontsluiting vanaf Oude Deventerweg
- doorlopend landweggetje naar erf en weide (secundaire ontsluiting erf) tot aan landhek
- plaatsen van erfbosje en solitaire bomen op plek van voormalige schuren
- daarnaast fruitbomen als verbindend element
- ondergeschiktheid nieuwe woningen tov boerderij door eenvoudige rechthoekige vorm
- doorlopende schapenweide (openheid in landschappelijk beeld)

Versterken kleinschalig landschap

- behouden openheid tussen schöppe (en zicht op weide) en Jeurlinksweg
- houtwal herstellen (opschonen en waar nodig herplanten met streekeigen beplanting) en doortrekken langs Oude Deventerweg ten breedte van nieuwe woonkavels
- toevoegen van erfgroen als vogelbosje, fruitgaard, haagjes en solitaire bomen om variatie en kleinschaligheid in landschapsbeeld te vergroten
- vanaf weg zichtlijnen houden met open weiland

Bebouwing

Voor de nieuwe bouwkavels geldt dat ze een samenhangend geheel vormen met de bestaande boerderij en erf, waarbij de stevige groenstructuren (houtsingel, erfbosje en weide) het geheel verbinden. Erfafscheidingen mogen alleen bestaan uit groenelementen, zoals lage haag, struweelhaag (geen schuttingen).

Bouwregels vanuit bestemmingsplan en landschapsvisie:

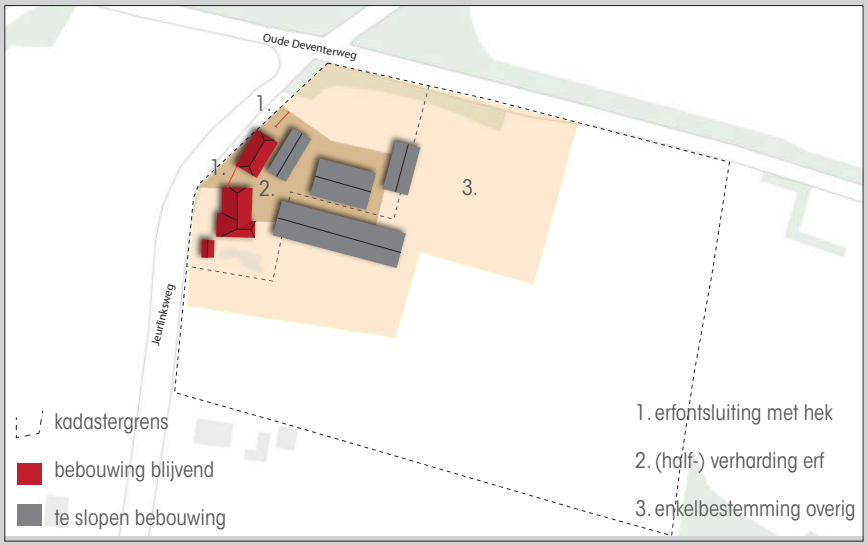
- De inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 1000 m^3, met een max. bouwhoogte van 8 m en een max. goothoogte van 3,5 m.
- Het woonhuis is qua bouw en uitstraling ondergeschikt aan de bestaande boerderij.
- De woningen hebben een rechthoekige plattegrond en zadelkap (2 dakschilden in een hoek tegen elkaar) en zijn familie van elkaar, maar niet identiek.
- Ze hebben een eenvoudige en sobere vormgeving, met streekeigen kleuren en materialen.
- De woningen refereren in vormgeving aan streek en traditie, in een eigentijdse vormtaal.

Parkeren, ontsluiting en verharding

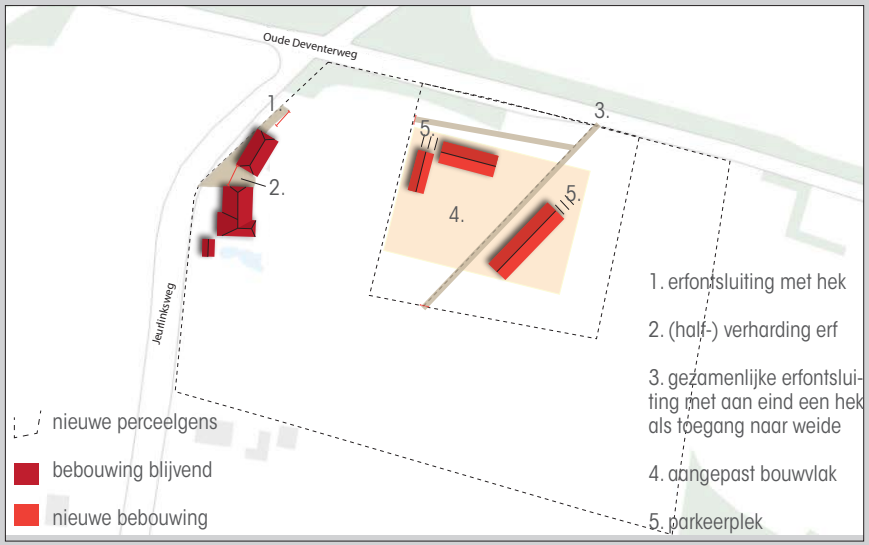
De ontsluiting naar het bestaande erf blijft ongewijzigd. De nieuwe erfontsluiting komt aan de Oude Deventerweg en refereert aan het landweggetje zichtbaar op de topografische kaart uit 1940. Vanuit hier is een tweesplitsing naar beide nieuwe kavels, die wordt doorgetrokken naar de aanliggende weides met aan het eind een houten landhek als doorgang. Materiaal van landweggetje is bij voorkeur halfverharding. Eventueel gebakken klinkers of natuursteen in aardse kleuren (geen betonklinkers).

Parkeren gebeurt op het eigen perceel, in aansluiting op de erfontsluiting. Bij voorkeur wordt het parkeerdeel voorzien van grastegels of halfverharding om grote aaneengesloten delen verharding te voorkomen.

Perceelverdeling en bebouwing voor ...



...en na



Woningen met rechthoekige plattegrond en zadelkap
(foto's: Pinterest zoekmachine)

Sfeerbeeld landweggetje
(bron: Pinterest zoekmachine)

Grastegels als 'karrenspoor'

Grind (halfverharding) met rand van stenen

Gebakken klinkers

Kenmerkende groenstructuren

De boomgaard verbindt beide woningen. Hier geen schuttingen langs erfgrens. Deze belemmeren de openheid. In plaats van een lage haag kan een schapenhek van gekloofd hout als erfgrens naar de weide dienen.

Houtwal

Een houtwal is een karakteristiek waardevol landschapselement en veelal verdwenen door de komst van prikkeldraad. De bestaande houtwal wordt hersteld door verwijderen van dode bomen en toevoegen van nieuwe bomen en struiken, zodat het weer een dicht geheel wordt. De voorkeur gaat uit naar een variatie in streekeigen boomsoorten, zodat een ziektebestendige interessante singel ontstaat. Daarnaast wordt voorjaarsbloeiend en besdragend inheems bosplantsoen toegevoegd, als Prunus avium (zoete kers), Amelanchier lamarckii (krent), Prunus spinosa (sleedoorn), Cornus sanguinea (Rode Kornoelje)Viburnum opulus (Gelderse roos). Dit vergroot tevens de sierwaarde naar het erf toe.

Aan de oostelijke kant van de erfontsluiting wordt de houtwal of singel doorgetrokken met een breedte van min. 5 m. Het is mogelijk hier een wallichaam aan te leggen in aansluiting op de bestaande houtwal of de bestaande houtwal hier over te laten gaan in een houtsingel (zonder wallichaam).

Lage haag

Voor variatie in het landschap en als afscherming tussen de schapenweide en tuin wordt (deels) een haag van max. 80 cm hoog toegepast. Geschikt in het landschaps-

Lage meidoornhaag. (foto: www.dewilde.nl)

Hoogstamboomgaard (foto: krommerijnlandschap.nl)

beeld is een haag van Crataegus monogyna (meidoornhaag), Fagus sylvatica (beukhaag) of een Acer campestre (esdoorn).

Fruitboomgaard
De boomgaard versterkt het landelijke karakter van het nieuwe erfdeel en filtert het zicht tussen beide woningen. Een fruitboomgaard kan opgezet worden met een variatie aan soorten, als appel- , peren-, kersen en pruimenbomen. Fruitbomen zijn waardevolle bomen voor bijen, vlinders en vogels. Snoeien om het jaar in de winter. Pruimen direct na de oogst.

Solitaire bomen
Solitaire bomen geven het nieuw in te richten erf karakter en verbinding met het omliggende land, bijv. meidoorn.

Erfbosje - vogelbosje
Een vogelbosje is een erfbosje van voornamelijk besdragend inheems plantgoed. Het vogelbosje geeft het bestaande erf meer body en geeft verbinding met de erachterliggende gebouwen. Daarnaast geeft het een impuls aan het gevarieerde landschapsbeeld en versterkt het de natuurwaarde van het plangebied.

Geschikte boomvormers: Prunus avium (zoete kers), Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet' (rode meidoorn), Amelanchier lamarkii (Amerikaanse krent)

Geschikte struiken: Rosa canina (hondsroos), Crataegus monogyna (meidoorn), Euonymus europaeus (kardinaalsmuts), Rosa rubiginosa (egelantier), Sambucus nigra (vlier), Viburnum opulus (Gelderse roos), Cornus

Zoete kers (Prunus avium) als solitair (foto: Pinterest)

Zoete kers (Prunus avium) in houtwal of bosrand. (foto: Pinterest)

mas (gele kornoelje), Rhamnus frangula (vuilboom), Sorbus aucuparia (lijsterbes), Prunus padus (vogelkers), Viburnum opulus (Gelderse roos).

Beheer: Gefaseerd hakhoutbeheer om het beeld van het landschap niet te veel te veranderen.

Bloemenweide of bloemrijke graslandrand
Een bloemenweide is een waardevolle aanvulling in het landschap. Het heeft naast belevingswaarde een grote waarde voor de natuur, zoals voor vlinders en bijen (belangrijk bij bevruchting boomgaard)

Voor aanvullend erfgroen: zie bijlage beplanting.

Groene opgaande landschapselementen voor...

...en na

Beplantingsschema

landschapselement	soort	maat	aantal	percentage	toepassing	beheer-eindbeeld
Houtsingel van min. 5 m breed	Boomvormers: Fagus sylvatica (beuk), Carpinus betulus (haagbeuk), Betula pendula (berk)	3-jarig bosplantsoen, mt 80-100	n.t.b.	max. 30%	In driehoeksverband, 5 rijen. Boomvormers in midden van houtsingel zetten	Boomvormers laten uitgroeien
	Struiklaag: Crataegus monogyna (meidoorn), Ligustrum ovalifolium (liguster), Prunus spinosa (sleedoorn),, Sorbus aucuparia (lijsterbes), Prunus padus (vogelkers), Viburnum opulus (Gelderse roos)	bosplantsoen, mt 60-100	n.t.b.	min. 70%	Uitplanten in groepen van 5-7 st per soort; plantafstand van 1,50 m;	Struiklaag met veel natuurwaarde. Gefaseerd hakhoutbeheer met cyclus van 8 - 20 jaar afhankelijk van soort
Hoogstam boomgaard	Oude rassen van Malus domestica (appel), Pyrus (peer), Prunus (pruim, kers).	mt 8-10	10		Gevarieerde hoogstam soorten (appel-handpeer-stoofpeer-pruim-kers), in losse opzet; plantafstand min. 8 m. Plaatsen met boompaal	Snoeien om het jaar in de winter. Pruimen direct na de oogst.
Solitaire boom	Aesculus hippocastanum (paardekastanje)/ Prunus avium (zoete kers)/ Juglans regia (walnoot)/ Fagus sylvatica (beuk)/	min. mt 10-12 met kluit	9		Min. plantafstand is 8 m om kroon goed te laten ontwikkelen. Plaatsen met boompaal	Vrij uit laten groeien
Vogelbosje	Boomvormers: Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet' (rode meidoorn) Prunus avium (zoete kers) Amelanchier lamarkii (Amerikaanse krent)	3-jarig bosplantsoen, mt 80-100	n.t.b.	max. 10%		Gefaseerd hakhoutbeheer. Max 10% boomvormers laten staan
	Struiklaag: Rosa canina (hondsroos), Crataegus monogyna (meidoorn), Euonymus europaeus (kardinaalsmuts), Rosa rubiginosa (egelantier), Sambucus nigra (vlier), Viburnum opulus (Gelderse roos), Cornus mas (gele kornoelje), Rhamnus frangula (vuilboom), Sorbus aucuparia (lijsterbes), Prunus padus (vogelkers), Viburnum opulus (Gelderse roos)	bosplantsoen, mt 60-100	n.t.b.	min. 90%	Max. 500 m2; Min. 5 soorten gebruiken; 3 st.m2; in driehoeksverband; plantafstand 1,5 m; Struiken uitplanten in groepen van 7-9 st per soort	
Lage haag	Crataegus monogyna (meidoorn), Fagus sylvatica (beuk) of Acer campestre (veldesdoorn)	mt 80-100	n.t.b.	100%	enkele rij; 5 st/m1	Max hoogte 80 cm.
Bloemrijke graslandranden	Mengsel geschikt voor graslandranden	zaaimengsel	n.t.b.		uitzaaien	maaien en afvoeren 1 á 2 x/jr

Sfeerbeelden landelijk
(foto's: Pinterest zoekmachine)

Bloemrijk gras gecombineerd met gemaaid gras

Hoge haag als groene erfafscheiding

Schapenhek van gekloofd hout

Lage haagjes tussen weide en erf met houten landhek

Overgenomen van: http://www.vogelbescherming.nl/tuinvogel/tuininrichting/beplantingslijst

Vogelvriendelijke beplanting

Het gezicht van de tuin wordt voor het grootste deel bepaald door de beplanting. Daarom is het belangrijk om goed na te denken welke bomen, struiken en planten je wilt aanplanten in de tuin.

Solitaire bomen (uitzicht, voedsel, veiligheid en voortplanting)

Zwarte els Alnus glutinosa
Ruwe berk Betula pubescens
Zachte berk Betula pubescens
Eenstijlige meidoorn Crataegus monogyna
Beuk Fagus sylvatica
Hulst Ilex aquifolium
Appelboom Malus (diverse soorten)
Zoete kers Prunus avium
Morel Prunus cerasus
Pruim Prunus domestica
Kroosjes Prunus domestica ssp.insititia
Vogelkers Prunus padus 'Albertii'
Zomereik Quercus robur
Meelbes Sorbus aria
Lijsterbes Sorbus aucuparia

Hagen (voedsel, veiligheid en voortplanting)

Veldesdoorn Acer campestre
Haagbeuk Carpinus betulus
Meidoorn Crataegus monogyna
Liguster Ligustrum vulgare
Vuurdoorn Pyracantha coccinea
Hondsroos Rosa canina
Taxus Taxus baccata

Heesters (voedsel, veiligheid en voortplanting)

Drents krentenboompje Amelanchier lamarckii
Broodboom Aucuba japonica
Zuurbes Berberis aggregata
Witte kornoelje Cornus alba
Rode Kornoelje Cornus sanguinea
Hazelaar Corylus avellana
Dwergmispel Cotoneaster spec.
Tweestijlige meidoorn Crataegus laevigata
Eenstijlige meidoorn Crataegus monogyna
Olijfwilg Elaeagnus multiflora
Kardinaalsmuts Euonymus europaeus
Struik-klimop Hedera helix 'Arborescens'
Duindoorn Hippophae rhamnoides
Hulst Ilex aquifolium
Hulst Ilex verticillata
Jeneverbes Juniperus communis
Mahonie Mahonia japonica
Taxus Taxus baccata
Glansmispel Photinia villosa laevis
Sleedoorn Prunus spinosa
Vuurdoorn Pyracantha coccinea
Zwarte bes Ribes nigrum
Aalbes Ribes rubrum
Vuilboom/sporkehout Rhamnus frangula alnus
Bosroos Rosa arvensis
Hondsroos Rosa canina
Franse roos Rosa gallica
Bergroos Rosa glauca
Kaneelroos Rosa majalis
Egelantier Rosa rubiginosa
Rimpelroos Rosa rugosa
Dauwbraam Rubus caesius
Framboos Rubus idaeus
Gewone braam Rubus fructicosus
Braam Rubus laciniatus
Gewone vlier Sambucus nigra
Trosvlier Sambucus racemosa
Sneeuwbes Symphoricarpos albus
Blauwe bes Vaccinium corymbosum
Vossebes Vaccinium vitis-idaea
Gelderse roos Viburnum opulus

Bijlage 25 Erfinrichtingsplan Landgoed Look in Holten

Verklaring

Aanduidingen

- Kadastrale gegevens
- Plangrens tevens bestemmingsgrens
- Aanduidingsgrens
- ▲ 32 Dwarsprofiel

Bestemming

LG — Landgoed

Categorieën binnen de bestemming

- Halfverhard recreatiepad (opengesteld voor fietsers en wandelaars)
- Bos / natuurgebied
- Waterloop
- Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwaarden
- Tuin / erf
- Bouwperceel landhuis
- Water
- Watertransportleiding belemmeringszone 5m uit het hart v/d leiding
- Inzijggebied
- Zone beplanting
- Zone lage beplanting

Dubbelbestemming

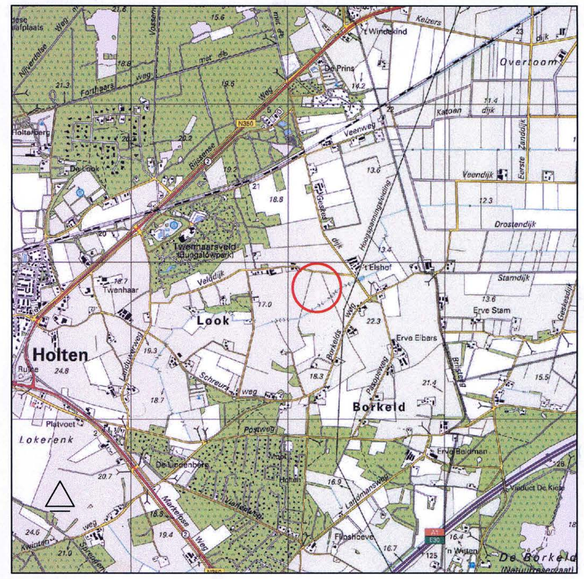
- Waterwindoeleinden

Goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Overijssel d.d. 30 januari 2007 kenmerk 2007/0046652

Gedeputeerde Staten voornoemd,

voorzitter,

secretaris,



OVERZICHTSSITUATIE SCHAAL 1: 20000

Gemeente Rijssen-Holten

Bestemmingsplan Buitengebied Holten
Partiële Herziening Landgoed Look

Behoort bij besluit van de raad van RIJSSEN-HOLTEN d.d. 3/7/06 nr. 2006-1x-4

mij bekend,
de griffier

Vastgesteld door de gemeenteraad d.d.

Goedgekeurd door gedeputeerde staten d.d.

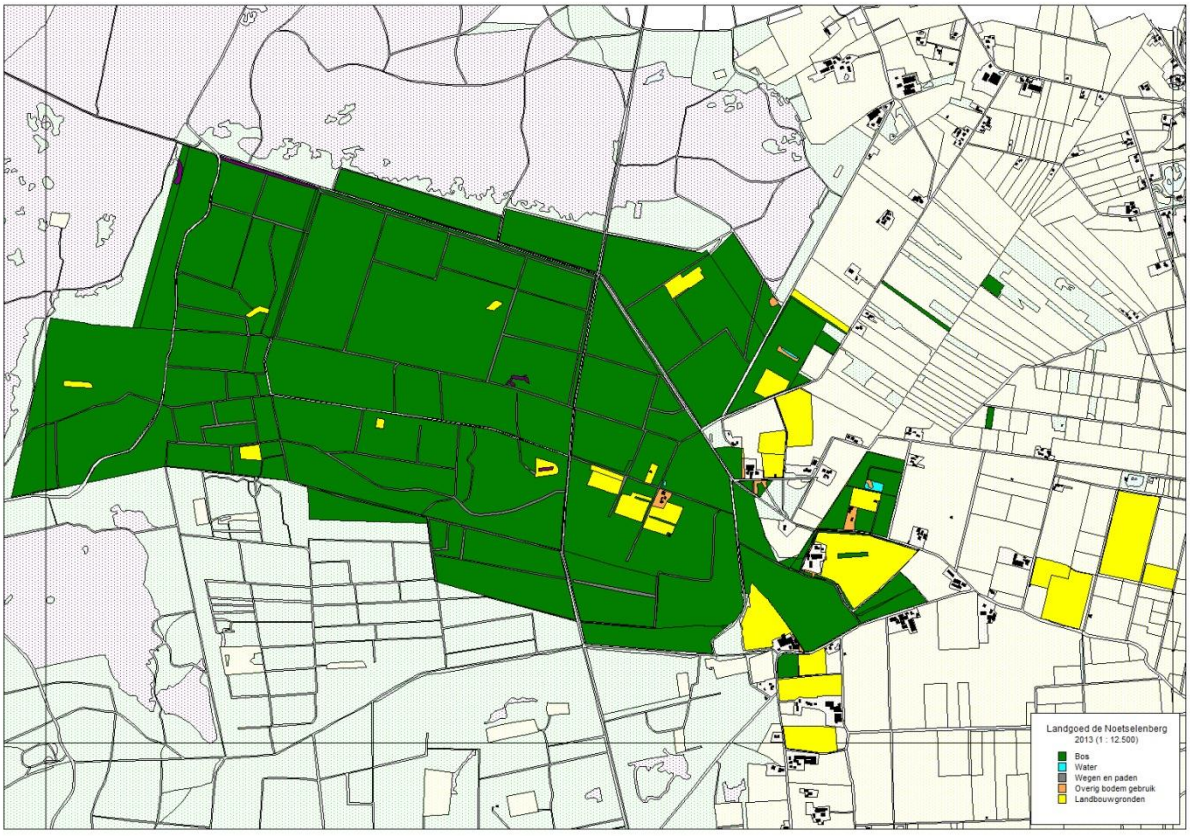
datum: febr.'04	schaal: 1:2000	wijz. 1: 08-12-'05	MB
get.: MB	formaat: A1	wijz. 2: 27-04-'06	MB
tek. nr.: 101109008B	proj. nr.: 211x00252	wijz. 3: 21-06-'06	MB

BRO Vught
adviseurs in ruimtelijke ordening economie en milieu
Postbus 68 5260 AB Vught
Taalstraat 36 Vught
www.bro.nl
telefoon 073 658 90 40
fax 073 656 16 65
e-mail: vught@bro.nl

Bijlage 26 Erfinrichtingsplan Landgoed Noetselenberg in Holten

RODE EN GROENE ONTWIKKELINGEN OP

LANDGOED DE NOETSELENBERG



KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING

INHOUDSOPGAVE

		PAGINA
1.	INLEIDING	3
2.	GEWENSTE ONTWIKKELINGEN	4
3.	BELEID	4
4.	REKENMETHODIEK	5
5.	GEWENSTE RODE ONTWIKKELINGEN	6
6.	GEWENSTE GROENE ONTWIKKELINGEN	10
7.	TAXATIE BESTEMMINGSWIJZIGINGEN	16
8.	TOEKENNING PUNTEN WEGINGSFACTOREN	18
9.	KWALITEITSBIJDRAGE / GROENE PROJECTEN	19
10.	CONCLUSIE	20

BIJLAGEN

- **Advies ’t Oversticht**
- **Inrichtingsschets Schipper Douwes Architectuur**

1. INLEIDING

Zowel de gemeenten Hellendoorn en Rijssen-Holten, het Nationaal Park Sallandse Heuvelrug en de Regio Twente hebben de wens uitgesproken om een lokaal steunpunt, in de vorm van een aan de padenstructuur van het Nationale park gekoppelde parkeerplaats, aan de oostzijde van het nationale park te realiseren.

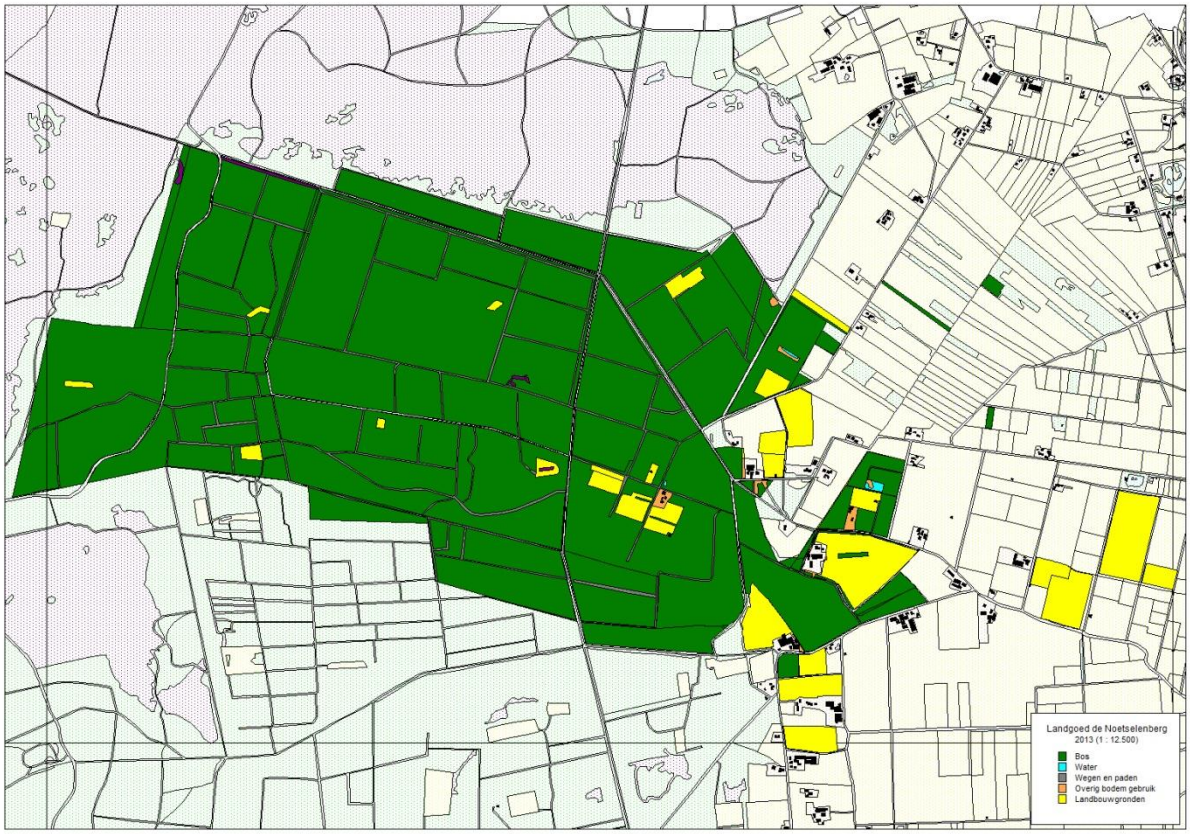
De omgeving van de Robertshoeve (Ligtenbergerdijk 36 te Rijssen), behorend tot landgoed De Noetselenberg en eigendom van de familie De Jong Schouwenburg, is daartoe geschikt gebleken. Het eigendom ligt zowel binnen de gemeente Hellendoorn als Rijssen-Holten.

Tevens is door betrokkenen, zijnde de gemeenten Rijssen-Holten, Hellendoorn, Provincie Overijssel en de familie De Jong Schouwenburg, de wens uitgesproken om de woonbestemming van hoeve De Esch, gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur, te wijzigen in een recreatieve bestemming en de woonbestemming van De Esch te verplaatsen naar een locatie aan de rand van de Ecologische Hoofdstructuur op het landgoed.

Het circa 525 hectare grote landgoed De Noetselenberg is grotendeels afhankelijk van de bos- en landbouw, bedrijfstakken welke doorgaans worden gekenmerkt door een neergaande tendens.

Het landgoed is, conform de voorwaarden van de Natuurschoonwet 1928, vrijwel geheel opengesteld voor het publiek en er is ruim 23 kilometer aan opengestelde paden en wegen aanwezig.

De eigenaren hebben de wens uitgesproken om het landgoed “toekomstvast” te maken en daartoe is het noodzakelijk dat een aantal nieuwe economische dragers aan het landgoed wordt toegevoegd. Nieuwe “rode” functies en de herbestemming van bestaand “rood” bieden de meest solide basis voor een toekomstbestendig landgoed.



Landgoed De Noetselenberg

2. GEWENSTE ONTWIKKELINGEN

De volgende ontwikkelingen zijn door de betrokkenen gewenst:

1. Realisatie van een parkeerplaats nabij de Ligtenbergerweg t.b.v. het Nationaal Park Sallandse Heuvelrug.
2. Medewerking aan de aanleg van specifieke mountainbike- en ruiterroutes over het landgoed.
3. Omzetting van de woonbestemming van hoeve De Esch (Gemeente Hellendoorn) naar een recreatieve bestemming, waardoor een agrarische-/woonfunctie aan de rand van de Ecologische Hoofdstructuur wordt geplaatst. Tevens wordt het erf met boomgaard gerevitaliseerd en zullen er op de omliggende landbouwpercelen traditionele graansoorten worden verbouwd.
4. Verplaatsing van de woonbestemming van hoeve De Esch (Hellendoorn) naar een locatie nabij de Robertshoeve (Rijssen-Holten), alwaar een nieuw woonhuis van maximaal 750 m3 zal verrijzen dat vervolgens in erfpacht kan worden uitgegeven om een stabiele inkomstenstroom voor het landgoed te genereren.
5. Vervanging en verplaatsing van de huidige recreatiewoning nabij de Robertshoeve voor twee geschakelde recreatiewoningen, zodat meerdere generaties (betrokkenheid!) eigenaren gelijktijdig op het landgoed kunnen verblijven en de recreatiewoningen desgewenst periodiek kunnen worden verhuurd om inkomsten te genereren.

3. BELEID

De Omgevingsvisie Overijssel biedt aan gemeenten beleidsruimte voor ruimtelijke ontwikkelingen. Beleidsruimte die ook ontwikkelingen in de groene ruimte mogelijk maakt. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) is het nieuwe kwaliteitsinstrument voor het landelijk gebied. Het vervangt het oude detailkader van de provincie (bijvoorbeeld Rood-voor-Rood, Vrijkomende Agrarische Bedrijven en Nieuwe landgoederen) en biedt de gemeente veel ruimte voor maatwerk. Kort gezegd houdt KGO in dat in het buitengebied grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn, mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties moeten in evenwicht zijn.

De gemeenten hebben behoefte om de investering in de ruimtelijke kwaliteit meetbaar te maken om rechtsongelijkheid, althans de schijn daarvan, te voorkomen. Reden om een rekenmethode op te stellen die als richtlijn dient voor dergelijke initiatieven in het buitengebied en waarmee bepaald kan worden wat de investering in de ruimtelijke kwaliteit moet zijn om het gevraagde evenwicht te krijgen waardoor de gewenste ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

4. REKENMETHODIEK

De Omgevingsvisie stelt dat bij een nieuwe ontwikkeling altijd zorg gedragen moet worden voor een adequate landschappelijke inpassing. In de Omgevingsvisie wordt dit de basisinspanning genoemd. Te denken valt aan (het uitvoeren van) een landschapsplan/ erfbeplantingplan. Een dergelijke inspanning moet een initiatiefnemer altijd leveren. Echter om een evenwicht tussen een grootschalige ontwikkeling in het buitengebied dan wel een functiewijziging en de (verbetering of herstel van de) kwaliteit van de omgeving te krijgen, is meer nodig; een aanvullende kwaliteitsbijdrage. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is dan van toepassing. Deze aanvullende kwaliteitsbijdrage wordt bepaald aan de hand van de meerwaarde. Het bedrag van de meerwaarde kan naar boven of beneden worden bijgesteld door een aantal wegingsfactoren.

Berekening meerwaarde

Eenvoudig gezegd komt het er op neer dat er als gevolg van het initiatief een meerwaarde van de betrokken gronden van het initiatief ontstaat. Dit moet (gedeeltelijk) worden geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent zowel een investering voor landschappelijke inpassing van de ontwikkeling als een investering in de (kwaliteit van de) omgeving. Om tot een bedrag te komen van de totaalinvestering voor de initiatiefnemer, is er een rekenmethode opgesteld. Uitgangspunt voor deze rekenmethode is de oude waarde en de nieuwe waarde van bestemming.

Wegingsfactoren

De meerwaarde alleen geeft geen afdoende beeld van de benodigde compensatie. De omgevingsvisie noemt een aantal (wegings)factoren die van invloed zijn op de hoogte van de aanvullende kwaliteitsprestaties. Door toepassing van deze wegingsfactoren kan het bedrag van de meerwaardeberekening naar boven of beneden worden bijgesteld.

De wegingsfactoren zijn meegenomen in een puntenberekening als volgt:

Puntenberekening	
Is de functie gebiedseigen of gebiedsvreemd?	Gebiedseigen 20 Beetje gebiedsvreemd 30 Gebiedsvreemd 40
Wat is de impact/schaal in relatie tot de omgeving?	Klein 20 Middel 30 Groot 40
In welke mate vervult het initiatief eigen belang of ook maatschappelijke belangen?	Groot maatschappelijk belang 20 Beetje maatschappelijk belang 30 Eigen belang 40
Conclusie	Maak een optelsom van de waardering

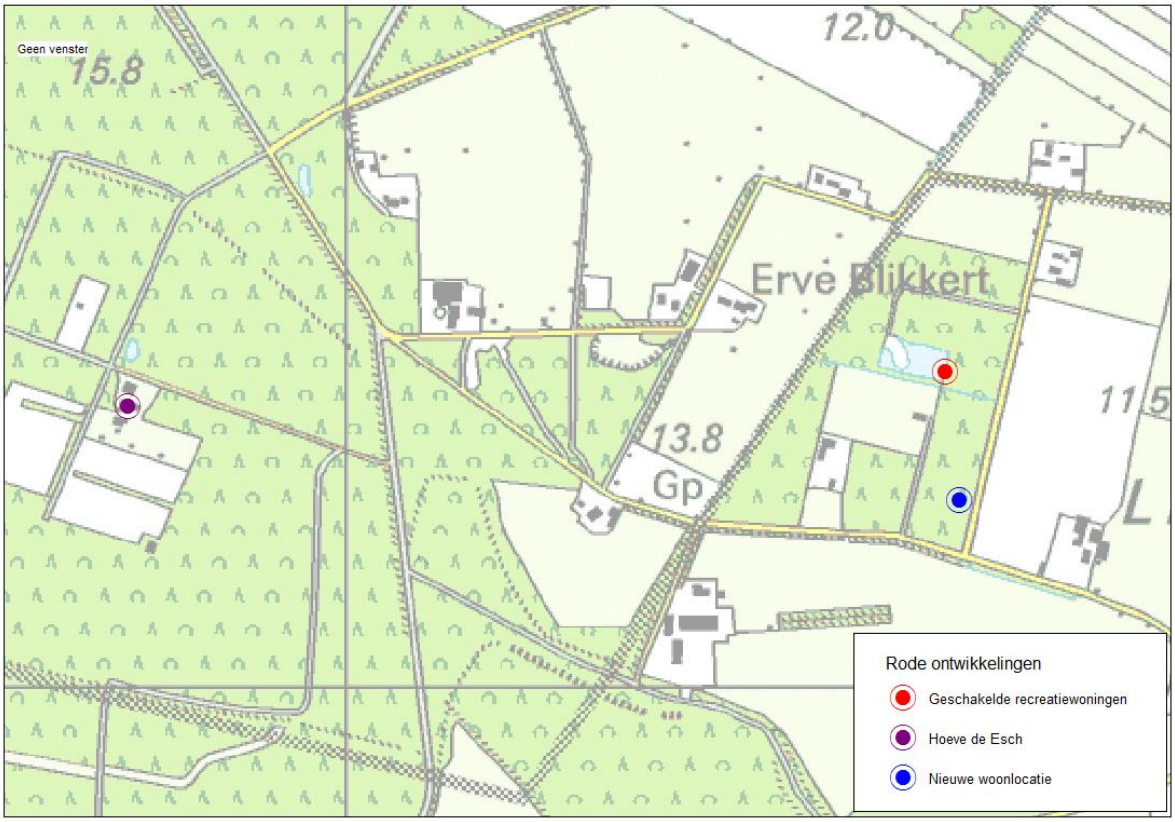
Kwaliteitsbijdrage = meerwaarde x % waardering

5. GEWENSTE RODE ONTWIKKELINGEN

De familie De Jong Schouwenburg wil de onderstaande rode ontwikkelingen op het landgoed initiëren:

1. De woonfunctie van hoeve De Esch (Ligtenbergerweg 12 te Nijverdal) omzetten naar een recreatieve verblijfsfunctie.
2. Een nieuwe woonfunctie t.b.v. uitgifte in erfpacht op de hoek Ligtenbergerdijk-Hooiweg aan het landgoed toevoegen.
3. De bestaande recreatiewoning achter de Robertshoeve (Ligtenbergerdijk 36 te Rijssen) transformeren tot twee geschakelde recreatiewoningen.

De betreffende locaties zijn op onderstaand kaartbeeld weergegeven.



Hoeve de Esch
Op een unieke locatie, te midden van de uitgestrekte bosgebieden en omgeven door een aantal percelen landbouwgrond, ligt de hoeve De Esch. Het betreft een vrijwel onaangetast traditioneel boerenerf (ensemble) met daarop de boerderij (gemeentelijk monument), een kookhuisje, een veeschuur en een kapschuur.

Ten noordwesten van het erf staat een kippenhok en op een perceel bouwland ten zuiden van het erf is een veldschuur gesitueerd. Aangrenzend aan het erf ligt een oude boomgaard. De eigenaren van het landgoed zijn voornemens om De Esch een recreatieve verblijfsfunctie te geven, waarbij het karakter en samenstelling van het erf gehandhaafd blijven.

In het Bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Hellendoorn heeft De Esch een agrarische bestemming, maar gezien het feitelijke (woon)gebruik van de afgelopen jaren, de beperkte opstallen, het ontbreken van alle noodzakelijke vergunningen, de situering in de EHS en de ligging nabij Natura 2000 gebied dient het geheel als een woonlocatie te worden beschouwd.

Nieuwe woonlocatie hoek Ligtenbergerdijk-Hooiweg
Om het landgoed toekomstvaster te maken is een stabiele inkomstenbron in de vorm van erfpacht gewenst. Om de investering voor het landgoed beperkt te houden wordt er gekozen voor een constructie waarbij een erfpachter de woning realiseert.

In overleg met de gemeente Rijssen-Holten, Cundall Landschapsadvies en mevrouw A. Coops van ‘t Oversticht (zie advies als bijlage) is geopteerd voor een locatie aan de rand van de EHS, op de hoek Ligtenbergerdijk-Hooiweg. In het naaldbos aldaar, met zeer beperkte ecologische waarden, is door stormschade uit het verleden reeds een open plek aanwezig en daar zou een nieuw woonhuis van maximaal 750 m3 kunnen worden gerealiseerd.
In het Bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten heeft het perceel momenteel de bestemming Bos. Het maakt onderdeel uit van de EHS.

Op verzoek van de eigenaren van het landgoed heeft Schipper Douwes Architectuur een schetsplan (zie bijlage) met een aantal sfeerimpressies opgesteld voor de te realiseren opstallen. Er wordt gekozen voor de formule “boswonen”, waarbij duurzaamheid en landschappelijke inpassing de uitgangspunten zijn:

- Het bestaande bos is leidend voor de situering van de woning, bomenkap wordt tot een minimum beperkt.
- Inpassing van de opstallen in het omliggende bosgebied door toepassing van natuurlijke materialen, zoals bijvoorbeeld grasdaken en onbehandeld hout.
- Houtbouw en waar mogelijk hout afkomstig van landgoed De Noetselenberg aanwenden.
- Energieneutraal bouwen, toepassing van zonnecollectoren, warmtepomp, warmteterugwinsysteem, hemelwaterinstallatie, wandverwarming etc.
- Erf en tuin op natuurlijke wijze ingericht en een naadloze overloop in het omliggende bosgebied.

Extra recreatiewoning achter de Robertshoeve
Op een perceel bouwland aan de Ligtenbergerdijk, ten noordoosten van de Robertshoeve is een recreatiebungalow gesitueerd. Deze bungalow wordt door de leden van de familie De Jong Schouwenburg gebruikt tijdens hun verblijf op het landgoed. De bungalow speelt een belangrijke rol bij het betrekken van de jongere generatie eigenaren, die in andere delen van Nederland woont.

De bungalow verkeert echter in erbarmelijke staat en vervanging op korte termijn is noodzakelijk. Het landgoed heeft acht eigenaren en daardoor is de wens ontstaan om de bestaande bungalow te vervangen door twee geschakelde recreatiewoningen, opdat meerdere eigenaren tegelijkertijd op het landgoed kunnen verblijven. Daarnaast ontstaat de mogelijkheid om de recreatiewoningen desgewenst periodiek te verhuren om extra inkomsten voor het landgoed te genereren.

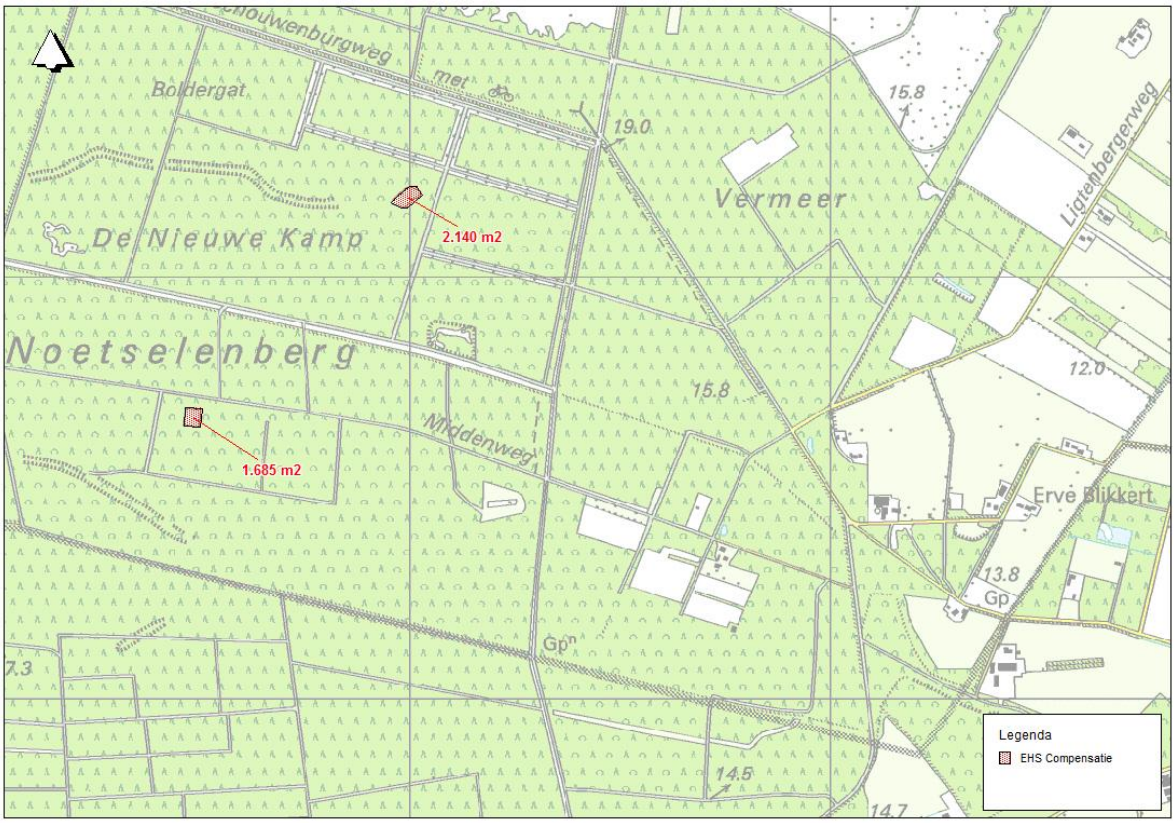
De bestaande recreatiebungalow wordt aan drie zijden omringd door agrarisch bouwland. Om het verblijf in de te realiseren geschakelde recreatiewoningen aantrekkelijker te maken bestaat de wens om het bouwblok circa 50 meter noordoostelijk te verschuiven, min of meer op de bosrand aan de aanwezige waterpartij. E.e.a. is uitgewerkt in bijgaand schetsplan van Schipper Douwes Architectuur.

In het Bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten heeft het perceel momenteel de bestemming Recreatie. Het beoogde bouwblok is gesitueerd in de bestemming Bos, grenzend aan de bestemming Landbouw. Het maakt onderdeel uit van de EHS.

De provincie Overijssel heeft een voorkeur uitgesproken voor realisatie van de geschakelde recreatiewoningen in de noordoosthoek van het agrarische bouwland. Daarmee wordt nieuwbouw in de EHS weliswaar voorkomen, maar landschappelijk is dit niet bepaald de meest fraaie locatie. Vanwege de buitengewoon lage ligging zal er een soort terp moeten worden opgeworpen om op te kunnen bouwen. De geschakelde recreatiewoningen zouden daardoor min of meer uit het landschap “exploderen” en daarom opteren de eigenaren toch voor de beoogde locatie aan de bosrand.

De benodigde EHS compensatie zal door de eigenaren vanzelfsprekend elders op het landgoed worden ingevuld.

EHS compensatie
Als gevolg van voorgenoemde rode ontwikkelingen binnen de EHS dient oppervlaktecompensatie plaats te vinden. De oppervlakte van het perceel waarop het nieuw te bouwen woonhuis wordt gesitueerd bedraagt 2.000 m2 en voor de situering van de geschakelde recreatiewoningen is een oppervlakte van 1.200 m2 (2 keer 600 m2) benodigd, waardoor er in totaliteit 3.200 m2 aan landbouwgrond naar natuurgebied dient te worden omgevormd. Voor de compensatie worden twee percelen landbouwgrond ingezet, met een totale oppervlakte van 3.825 m2. De percelen zijn op de onderstaande kaart aangegeven.



6. GEWENSTE GROENE ONTWIKKELINGEN

Parkeerplaats

Zowel de gemeenten Hellendoorn en Rijssen-Holten, het Nationaal Park Sallandse Heuvelrug en de Regio Twente hebben de wens uitgesproken om een lokaal steunpunt, in de vorm van een aan de padenstructuur van het Nationale park gekoppelde parkeerplaats, aan de oostzijde van het nationale park te realiseren. De omgeving van de Robertshoeve (Ligtenbergerdijk 36 te Rijssen), behorend tot landgoed De Noetselenberg en eigendom van de familie De Jong Schouwenburg, is daartoe geschikt gebleken.

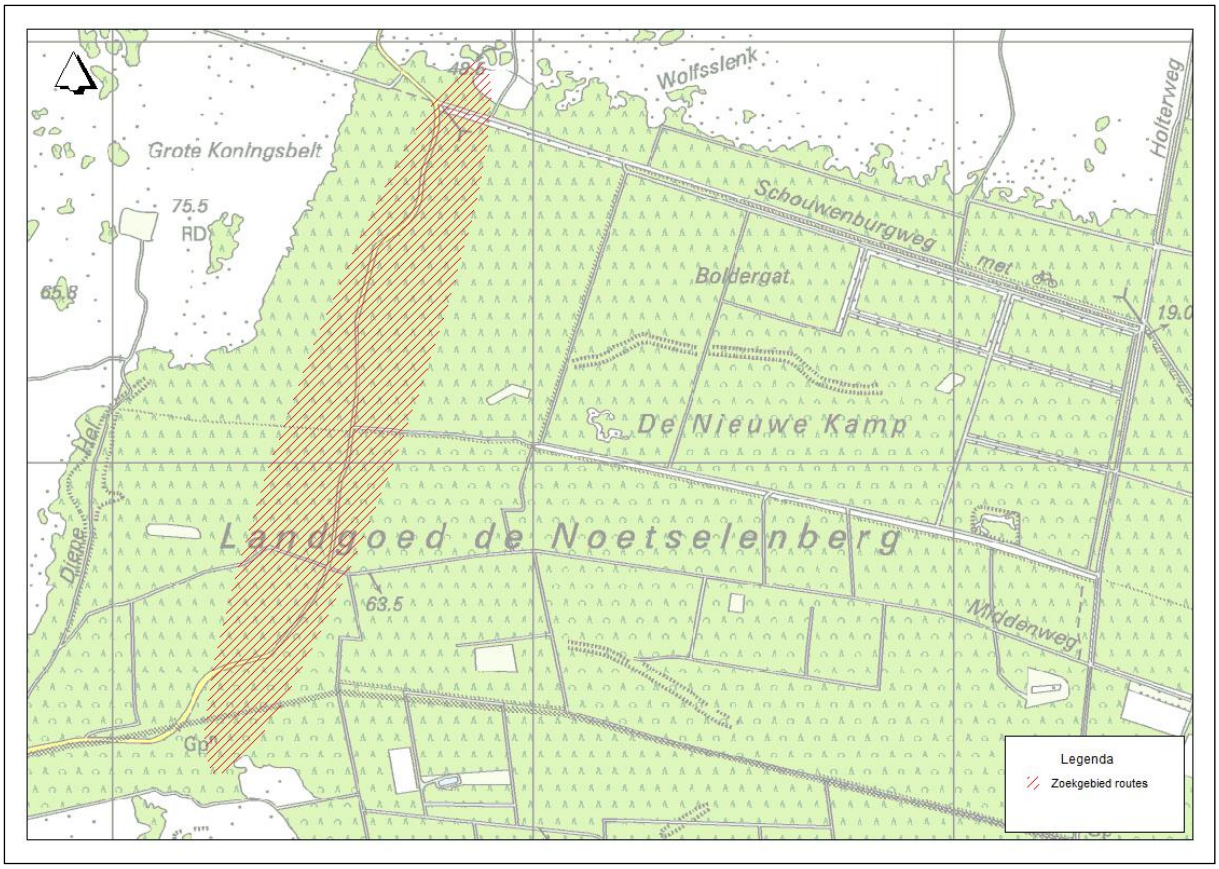
Na enkele locaties in de omgeving te hebben bekeken wordt geopteerd voor een locatie in de hoek Ligtenbergerweg – Hegemanweg. Naast de goede bereikbaarheid vormt het ook een goede uitvalsbasis voor bezoek aan het landgoed en de omliggende natuurgebieden, zoals het Zuna.

De beoogde locatie is voor autoverkeer goed bereikbaar en in de nabije omgeving worden momenteel de bermen van de Ligtenbergerweg als parkeerplaats gebruikt, vanuit verkeersveiligheid en aangezicht een ongewenste situatie.
Het perceel bestaat uit met name laagkwalitatief naaldhout en het bos heeft een relatief open karakter, waardoor er slechts een beperkt aantal bomen moet wijken om voldoende parkeerruimte voor circa 15 auto's te creëren. De entree wordt aan de zijde van de Ligtenbergerweg gesitueerd.

De uit te voeren inrichtingsmaatregelen bestaan uit het verwijderen van een 20-tal bomen (met name grove den) en opslag. De stobben dienen te worden gerooid en vervolgens kan na egalisatie een semiverharding aangebracht worden. De parkeervakken worden met behulp van duurzaam douglas-rondhout gemarkeerd om een gebiedseigen uitstraling te behouden. Met behulp van streekeigen struikvormers kunnen de geparkeerde auto's grotendeels uit het zicht worden gehouden en er wordt tevens een terreinafbakening van douglas geplaatst. Tevens is er ruimte voor een bord met informatievoorziening over het Nationale Park en het landgoed.
De investering voor realisatie van de parkeerplaats is geraamd op € 16.000,= en de jaarlijkse onderhoudskosten bedragen € 4.500,=.

Mountainbike- en ruiterroutes

De gemeenten Rijssen-Holten en Hellendoorn hebben als voorwaarde voor de rode ontwikkelingen gesteld dat de beleefbaarheid van het landgoed dient te worden vergroot en de totstandkoming van een mountainbike- en ruiterroute maken daar een belangrijk onderdeel van uit. Recreanten hebben de wens uitgesproken voor een noord-zuid verbinding. Onder auspiciën van de Regio Twente wordt gestreefd naar een aaneengesloten mountainbike routenetwerk in Twente en daartoe worden lokale MTB-routes met elkaar verbonden. Op landgoed De Noetselenberg loopt de route momenteel over bestaande wegen, welke geen aantrekkelijk tracé voor mountainbikers vormt.



Op de bovenstaande kaart is het zoekgebied voor de mountainbike- en ruiterroute op het landgoed weergegeven. Door de routes in dit gebied te situeren wordt aan de noord- en zuidzijde van het landgoed een aansluiting met bestaande mountainbike- en ruiterroutes gemaakt. Het exacte tracé is in overleg met de betrokken partijen te bepalen, maar de eigenaren van het landgoed hebben reeds een voorkeurstracé bepaald.

Een belangrijk punt van aandacht is aansprakelijkheid voor het ter beschikking stellen van eigendommen ten behoeve van routes, met name de mountainbikeroute. Binnen deze sport is de kans op ongelukken bovengemiddeld groot en de eigenaren van het landgoed willen niet geconfronteerd worden met aansprakelijkheidsstellingen.

De kosten voor de aanleg van een mountainbikeroute zijn begroot op € 5.380,= en het jaarlijkse onderhoud is op € 16.500,= begroot. Voor de aanleg van de ruiterroute is een bedrag van € 3.000,= benodigd en de jaarlijkse onderhoudskosten bedragen € 16.500,=, e.e.a. gebaseerd op de lengte van het op bovenstaande kaart aangegeven zoekgebied.

Oudschalige landbouw De Esch

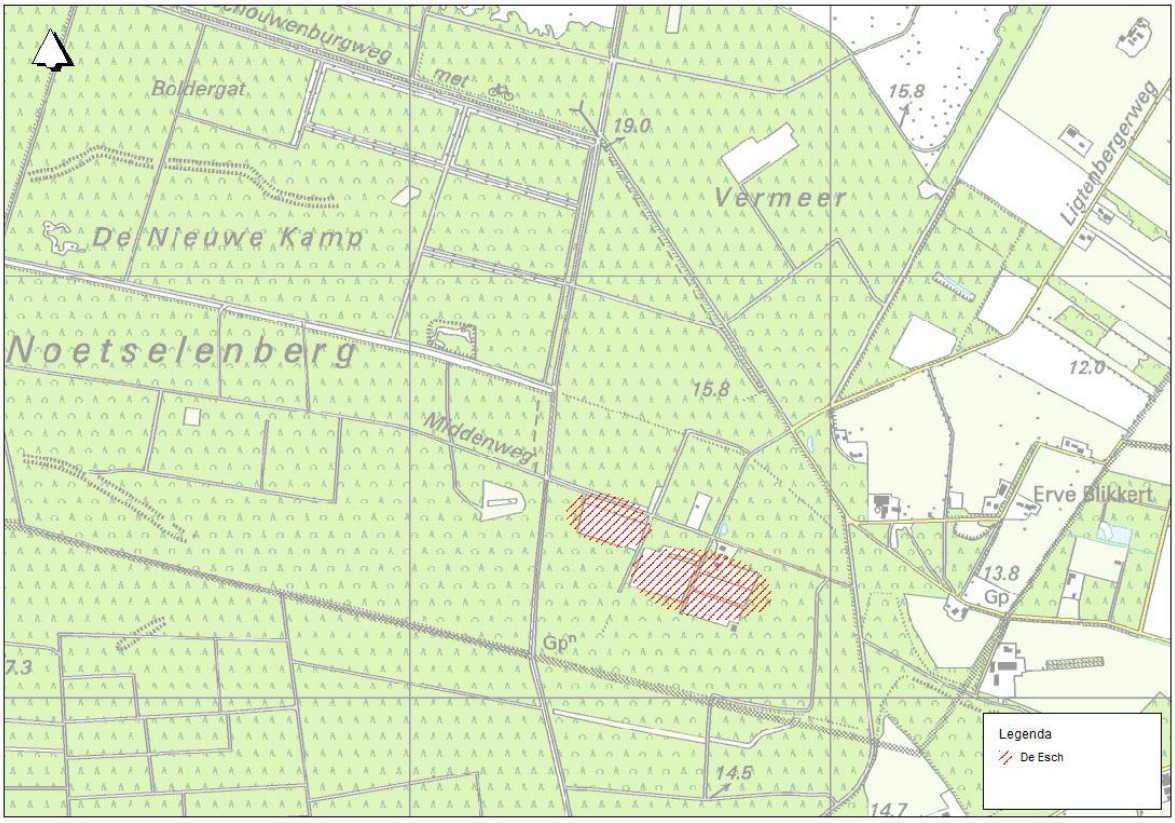
De eigenaren van landgoed De Noetselenberg ontplooien geen agrarische activiteiten op het landgoed en daarom worden de bij het landgoed behorende landbouwgronden doorgaans verpacht aan boeren uit de omgeving. Dat geldt ook voor de landbouwpercelen rondom de hoeve De Esch waarop door de pachter voornamelijk maïs wordt verbouwd. De percelen zijn moeilijk bereikbaar en door de omzoming met houtopstanden (natuurlijke handicaps) is het voor een pachter, die doorgaans een optimale productie nastreeft, eigenlijk uitsluitend aantrekkelijk om maïs toe te passen.

Echter, vanuit cultuurhistorisch- (“De Esch”) en landschappelijk oogpunt is het ongewenst om maïs toe te passen. Oude graansoorten als spelt, rogge, tarwe en gerst passen veel beter in de omgeving en zouden De Esch als historisch agrarisch ensemble weer een authentieke uitstraling geven. Gezien de ligging van de percelen en de te verwachten lage opbrengsten met deze gewassen zal de agrarische exploitatie door de eigenaren zelf ter hand moeten worden genomen, hetgeen resulteert in gederfde pachtinkomsten en extra kosten.

De gederfde pachtinkomsten en beheerskosten voor het landgoed zullen € 6.000,= per jaar bedragen.

Revitalisering erf De Esch

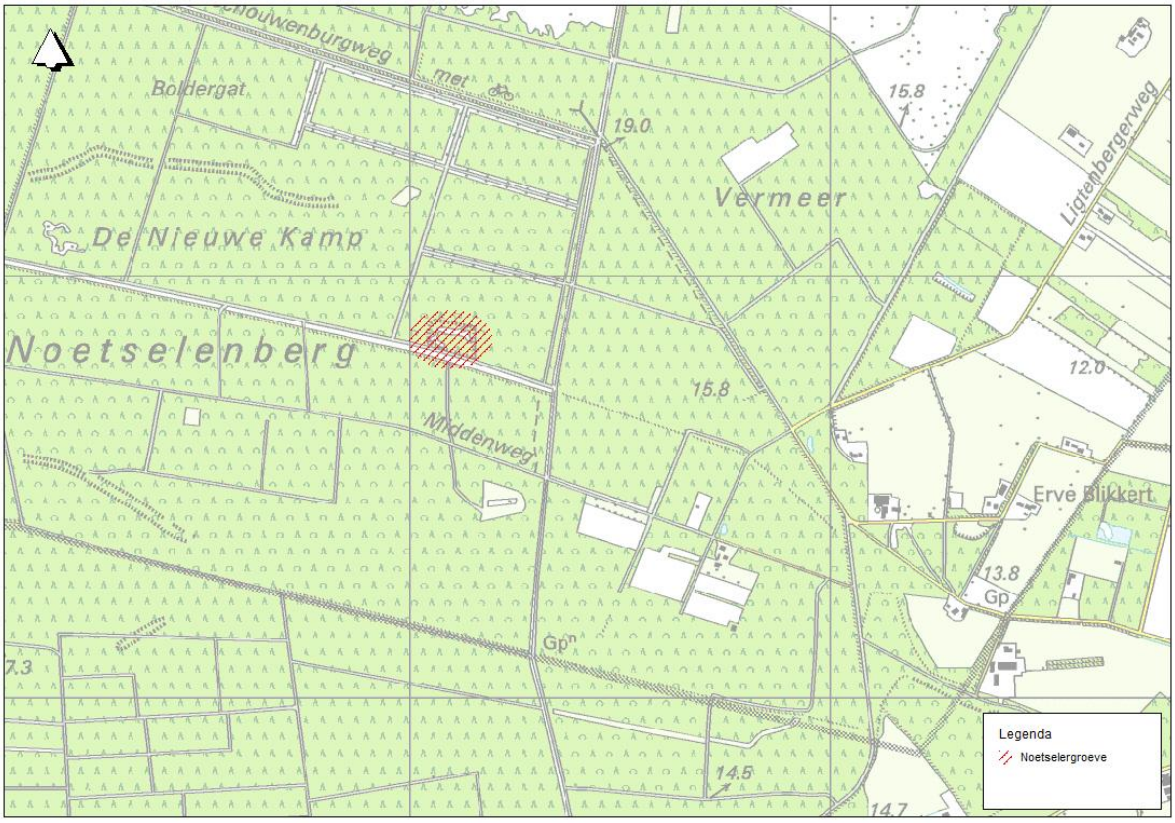
Het erf van De Esch is grotendeels authentiek gebleven en dat beeld dient gehandhaafd te blijven, maar met name de boomgaard vertoont tekenen van “slijtage”. Diverse fruitbomen zijn in de loop van de jaren verdwenen en van de resterende fruitbomen verkeert een aantal in kwijnende staat. Door verjonging en onderhoud kan het authentieke beeld worden hersteld. De kosten voor herstel zijn op € 8.600,= geraamd.



Herstel Noetselergroeve

Op het landgoed ligt een voormalige grindgroeve, ooit geëxploiteerd door de familie De Jong Schouwenburg. Deze groeve is reeds decennialang niet meer in gebruik, maar nog wel als zodanig herkenbaar in het landschap. Op het diepste punt is de groeve circa zes meter diep en de oppervlakte beslaat circa een halve hectare. Een gedeelte van de spontaan gegroeide opslag en bomen zal worden verwijderd om het publiek een goed beeld van het geheel te geven, vanaf een nabijgelegen opengestelde weg is de Noetselergroeve goed bereikbaar voor wandelaars. Wellicht dat er aansluiting kan worden gezocht bij initiatieven van naburige eigenaren, zoals Staatsbosbeheer, waardoor de Noetselergroeve onderdeel van een “georoute” kan worden.
Om de aardkundige waarden (aardlagen) van de Noetselergroeve zichtbaar te maken zal aan één zijde een doorzichtige kunststof buis worden geplaatst waarin de samenstelling van de grond zichtbaar zal zijn.

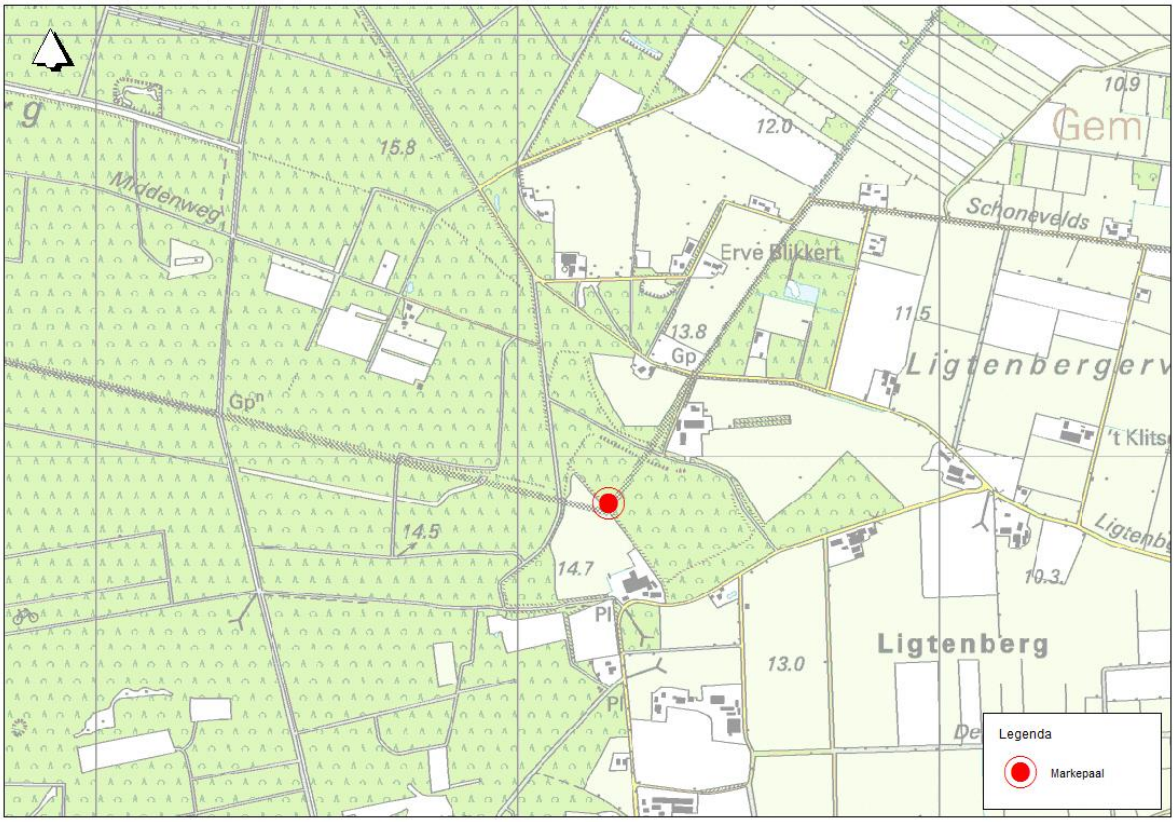
Voor realisatie is een investering van € 20.000,= nodig en het onderhoud zal € 12.000,= per jaar kosten.



Herstel Markepaal

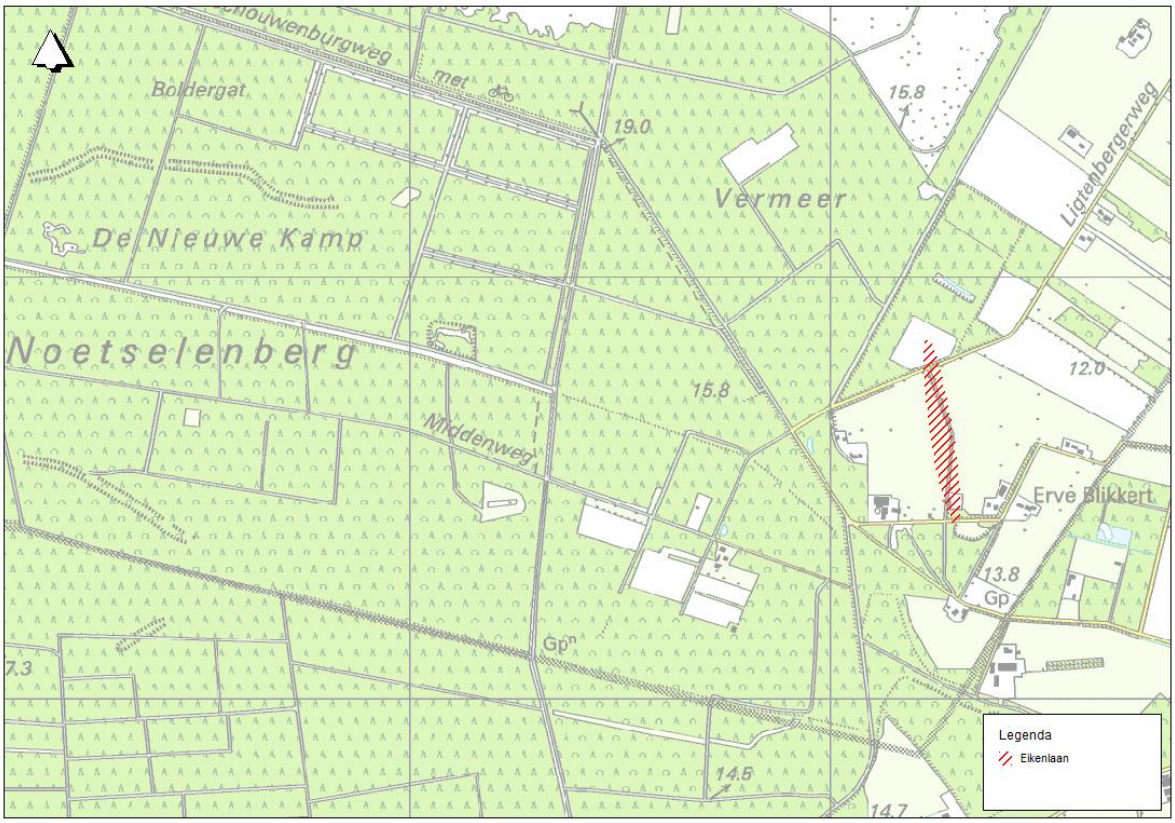
In het Latijn komt het woord "marca" voor, dat grens betekent. De marken ontstonden in de late Middeleeuwen en waren kleine boerenorganisaties die gingen over het beheer van de gemeenschappelijke woeste gronden. Op de grens tussen de verschillende Marken werd vaak een Markepaal geplaatst. Aan het einde van de 19e eeuw hielden de Marken op te bestaan en werd hun taak overgenomen door de gemeente. De gronden werden verdeeld. Hoewel de Markepalen vaak verdwenen omdat ze hun oorspronkelijke functie hadden verloren, staat er op landgoed De Noetselenberg nog een op de plek waar de grenzen van de toenmalige marke Noetsele, marke Notter-Zuna en marke Rijssen samenkwamen.
Op het moment wordt geen recht gedaan aan deze herinnering aan de toenmalige Marken. Naast dat de paal scheef staat en overwoekerd wordt door opslag van grove den, blijkt nergens de aanwezigheid van een Markepaal. Het wandelpad dat naar de locatie loopt is momenteel niet toegankelijk.

Maatregelen die worden genomen zijn het toegankelijk maken cq. herstel van het wandelpad, rechtzetten van de Markepaal, verwijderen van opslag en markeren van zichtlijnen met lindes. De kosten voor realisatie bedragen € 7.500,= en het jaarlijkse onderhoud zal ook € 7.500,= vergen.



Behoud en herstel waardevolle bomenrij/eikenlaan

Aan de oostzijde van het landgoed, nabij de Ligtenbergerweg, wordt een aantal landbouwpercelen doorsneden door een openbare zandweg met aan weerszijden oude eiken. Het geheel vormt een zeer markante laan, maar een gedeelte van de eiken verkeert in kwijnende staat en de afgelopen jaren zijn er diverse eiken uitgevallen. Inboet met nieuwe jonge eiken is gewenst en daarnaast dient er jaarlijks onderhoud aan de bestaande vitale eiken te worden gepleegd. Het aanwezige raster verkeert in slechte staat en dient te worden verwijderd. Met het bovengenoemde is een investering van € 7.500,= gemoeid.



Bijdrage schaapskudde Sallandse Heuvelrug

Een schaapskudde geeft een wezenlijke meerwaarde aan het beheer van de heidevelden op de Sallandse Heuvelrug. Het laten grazen van schapen in sterk verzuurde heidegebieden is één van de manieren om iets te doen aan het verbeteren van het heidemilieu. Schapen grazen de oude heide af, waardoor jonge heideplantjes de ruimte krijgen te groeien. Dat komt de biodiversiteit ten goede. Daarnaast biedt de aanwezigheid van een schaapskudde ook op het toeristisch vlak een aantrekkelijke meerwaarde.

De familie De Jong Schouwenburg is bereid om een eenmalige bijdrage van € 5.000,= aan de instandhouding van een permanente schaapskudde op de Sallandse Heuvelrug te doen.

7. TAXATIE BESTEMMINGSWIJZIGINGEN

Hoeve De Esch

Opbrengsten:	**Bestemming**	**Opp (m2)**	**Waarde (m2)**	**Totaal**
Waarde nieuwe bestemming	Recreatie	2000	€ 50,00	€ 100.000,00
Totaal opbrengsten				**€ 100.000,00**
Kosten:				
Opbrengsten:	**Bestemming**	**Opp (m2)**	**Waarde (m2)**	**Totaal**
Waarde oude bestemming	Wonen (agrarisch)	500	€ 180,00	€ 90.000,00
Waarde oude bestemming	Wonen (agrarisch)	1500	€ 60,00	€ 90.000,00
Totale waarde oude bestemming				€ 180.000,00
Sloopkosten				€ 0,00
30% gecorrigeerde vervangingswaarde				€ 0,00
Kosten bouwrijp maken				€ 0,00
Advies, onderzoek, leges en bestemmingsplan				€ 8.000,00
Totaal kosten				**€ 188.000,00**
Meerwaarde				**-€ 88.000,00**

Extra recreatiewoning nabij Robertshoeve

Opbrengsten:	**Bestemming**	**Opp (m2)**	**Waarde (m2)**	**Totaal**
Waarde nieuwe bestemming	Recreatie	600	€ 50,00	€ 30.000,00
Totaal opbrengsten				**€ 30.000,00**
Kosten:				
Opbrengsten:	**Bestemming**	**Opp (m2)**	**Waarde (m2)**	**Totaal**
Waarde oude bestemming	Bos	600	€ 1,00	€ 600,00
Waarde oude bestemming				€ 0,00
Totale waarde oude bestemming				€ 600,00
Sloopkosten				€ 1.800,00
30% gecorrigeerde vervangingswaarde				€ 0,00
Kosten bouwrijp maken				€ 8.000,00
Advies, onderzoek, leges en bestemmingsplan				€ 5.000,00
Totaal kosten				**€ 15.400,00**
Meerwaarde				**€ 14.600,00**

Nieuwe woonlocatie nabij Robertshoeve				
Opbrengsten:	**Bestemming**	**Opp (m2)**	**Waarde (m2)**	**Totaal**
Waarde nieuwe bestemming	Wonen	2000	€ 110,00	€ 220.000,00
Totaal opbrengsten				**€ 220.000,00**
Kosten:				
Opbrengsten:	**Bestemming**	**Opp (m2)**	**Waarde (m2)**	**Totaal**
Waarde oude bestemming	Bos	2000	€ 1,00	€ 2.000,00
Waarde oude bestemming				€ 0,00
Totale waarde oude bestemming				€ 2.000,00
Sloopkosten				€ 0,00
30% gecorrigeerde vervangingswaarde				€ 0,00
Kosten bouwrijp maken				€ 10.000,00
Advies, onderzoek, leges en bestemmingsplan				€ 15.000,00
Totaal kosten				**€ 27.000,00**
Meerwaarde				**€ 193.000,00**

Totale mutatie bestemmingswijzigingen	**€ 119.600,00**

8. TOEKENNING PUNTEN WEGINGSFACTOREN

Hoeve de Esch			
Puntenberekening			Punten
Is de functie gebiedseigen of gebiedsvreemd	Gebiedseigen		
Wat is de impact/schaal in relatie tot de omgeving	Klein		
In welke mate vervult het initiatief eigen belang / maatschappelijke belangen	Beetje maatschappelijk belang		
Totaal			**100**
	Percentage (%)		
Meerwaarde te investeren als kwaliteitsbijdrage		**100**	**-€ 88.000**

Extra recreatiewoning nabij Robertshoeve			
Puntenberekening			Punten
Is de functie gebiedseigen of gebiedsvreemd	Gebiedseigen		30
Wat is de impact/schaal in relatie tot de omgeving	Klein		20
In welke mate vervult het initiatief eigen belang / maatschappelijke belangen	Beetje maatschappelijk belang		30
Totaal			**80**
	Percentage (%)		
Meerwaarde te investeren als kwaliteitsbijdrage		**80**	**€ 11.680**

Nieuwe woonlocatie nabij Robertshoeve			
Puntenberekening			Punten
Is de functie gebiedseigen of gebiedsvreemd	Beetje gebiedsvreemd		40
Wat is de impact/schaal in relatie tot de omgeving	Middel		30
In welke mate vervult het initiatief eigen belang / maatschappelijke belangen	Eigen belang		40
Totaal			**110**
	Percentage (%)		
Meerwaarde te investeren als kwaliteitsbijdrage		**110**	**€ 212.300**

Totaal te investeren meerwaarde als kwaliteitsbijdrage	**€ 135.980**

9. KWALITEITSBIJDRAGE / GROENE PROJECTEN

Uit de rekenmethodiek in het voorgaande hoofdstuk blijkt dat het landgoed een bedrag van € 135.980,= (de zogenaamde meerwaarde) dient te investeren als kwaliteitsbijdrage. In de onderstaande tabel zijn de uitvoeringskosten voor realisatie van de groene projecten en de jaarlijkse beheerskosten weergegeven.

Investeringen in groen op landgoed De Noetselenberg	
Parkeerplaats steunpunt NPSH	
kosten aanleg	€ 16.000
kosten onderhoud	€ 4.500
totaal	**€ 20.500**
Cultuurhistorische Hoeve de Esch	
kosten herstel erf en boomgaard	€ 8.600
compensatie oudschalige landbouw (graanakkers)	€ 6.000
totaal	**€ 14.600**
ATB Route	
kosten aanleg	€ 5.380
kosten onderhoud	€ 16.500
totaal	**€ 21.880**
Ruiterroute	
kosten aanleg	€ 3.000
kosten onderhoud	€ 16.500
totaal	**€ 19.500**
Herstel Noetselergroeve (vrij toegankelijk)	
kosten aanleg	€ 20.000
kosten onderhoud	€ 12.000
totaal	**€ 32.000**
Herstel Markepaal + zichtlijnen+infopaneel+lindes	
kosten aanleg	€ 7.500
kosten onderhoud	€ 7.500
totaal	**€ 15.000**
Behoud en herstel waardevolle bomenrij nabij zandweg	**€ 7.500**
Schaapskudde SH instandhoudingsbijdrage	**€ 5.000**
eenmalig in 2016	
Totaal te investeren vanuit rode ontwikkelingen	**€ 135.980**
Totaal investering groene omgeving	**€ 135.980**
Totaal balans KGO Noetselenberg	**€ 0**

10. CONCLUSIE

In de voorgaande hoofdstukken is de toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving op de gewenste rode en groene ontwikkelingen op landgoed De Noetselenberg doorgerekend. Door enkele, relatief kleinschalige, rode ontwikkelingen op het ruim 500 hectare grote landgoed toe te staan kunnen de beleefbaarheid en de maatschappelijke rol aanzienlijk worden vergroot. De rode ontwikkelingen zullen tevens positief bijdragen aan de toekomstvastheid van dit waardevolle cultuurhistorische erfgoed, zodat ook volgende generaties ervan kunnen genieten.

Volgens de rekenmethodiek van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving dient er door de eigenaren minimaal een bedrag van € 119.600,= als kwaliteitsbijdrage in het landgoed te worden geïnvesteerd. De groene ontwikkelingen vergen de komende tien jaar een investering van € 135.980,=, hetgeen betekent dat de vermogensstijging als gevolg van de rode ontwikkelingen ruimschoots wordt gecompenseerd en dat “balans” tussen rood en groen doorslaat ten gunste van de groene ontwikkelingen.

Bijlage 27 Erfinrichtingsplan Landmansweg 3 in Holten

Legenda

6. Nieuw aan te planten zomereik 'Quercus robur' 14-16 4 stuks
7. Nieuw aan te planten walnoot 'Juglans regia' 14-16 1 stuks
8. Nieuw aan te planten hoogstam-fruitbomen 10-12 5 stuks Malus/Pyrus/Prunus
9. Nieuw aan te planten zilverlinde 'Tilia tomentosa' 1 stuks 14-16
10. Nieuw aan te planten beukenhaag Fagus sylvatica ca. 25 ml 10 stuks per meter in driehoeksverband 80-100
12. Bestaande houtwal afzetten, overstaanders behouden en doorplanten

Vlburnum opulus - Geldersche roos 20&
Corylus avalana - Hazelaar 20%
Sorbus aucuparia - Lijsterbes 20%
Quercus robur - Zomereik 10%
Rhamnus frangula - Vuilboom 30%

ca. 600 m2 aanplanten met bosplantsoen 80-100

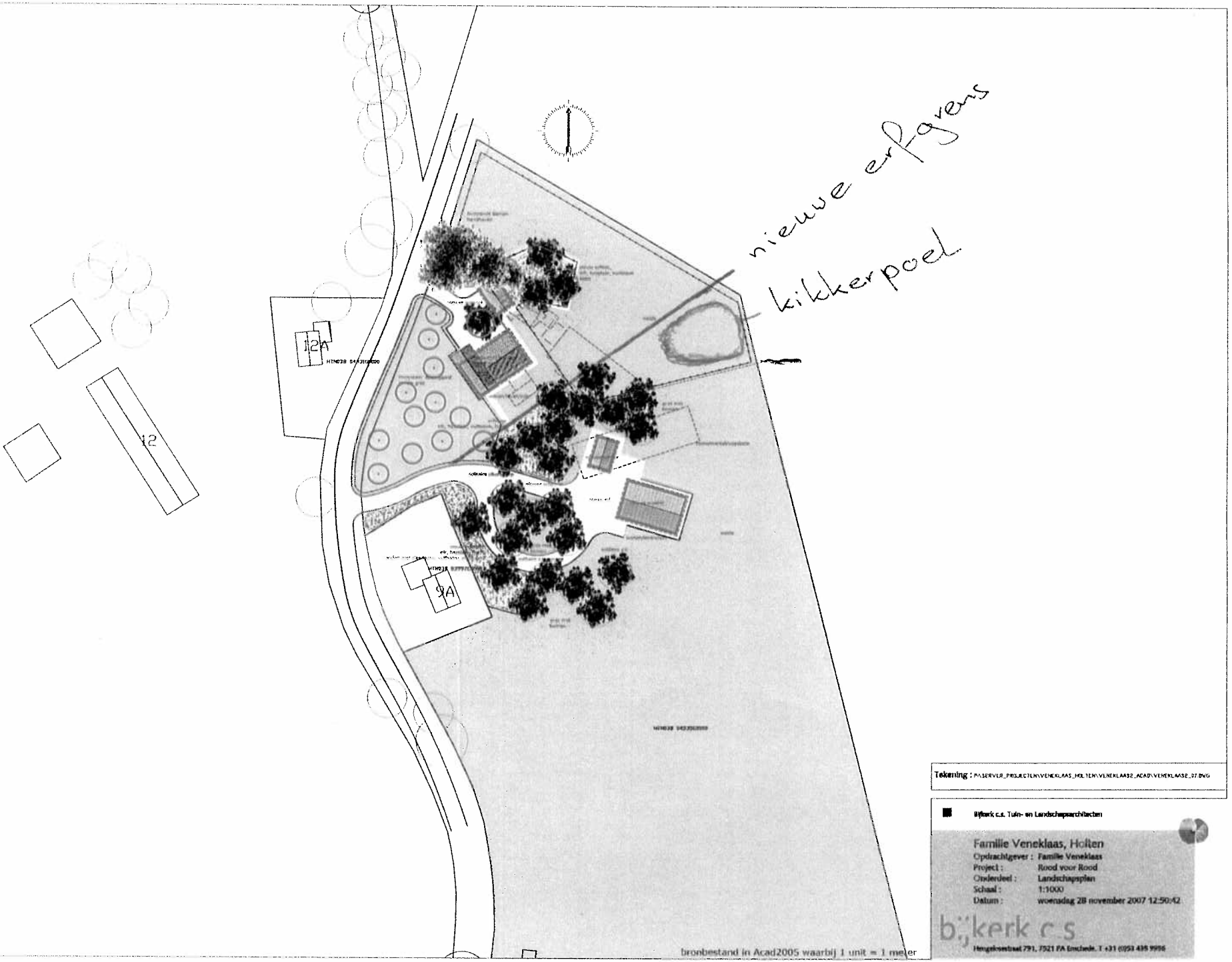
DÉ ERF ONTWIKKELAAR

LANDSCHAPSMAATREGELEN LANDMANSWEG 3 HOLTEN

dé Erfontwikkelaar laat plannen groeien
www.erfontwikkelaar.nl telnr. 06 - 24 88 38 28

tekeningnr	1 (3)	project	1507
versie	1.0	bestand	1507-1.vwx
formaat	a3	datum	14 mei 2018
schaal	1 : 500	door	herbert

Bijlage 28 Erfinrichtingsplan Landuwerweg 11 in Holten


nieuwe erfgrens
kikkerpoel
12A
12
9A
Tekening : P:\SERVER_PROJECTEN\VENEKLAAS_HOLTEN\VENEKLAAS2_ACAD\VENEKLAAS2_07.DWG
Bijkerk c.s. Tuin- en Landschapsarchitecten
Familie Veneklaas, Holten
Opdrachtgever : Familie Veneklaas
Project : Rood voor Rood
Onderdeel : Landschapsplan
Schaal : 1:1000
Datum : woensdag 28 november 2007 12:50:42
bijkerk c.s
Hengelosestraat 791, 7521 PA Enschede. T +31 (0)53 435 9956
bronbestand in Acad2005 waarbij 1 unit = 1 meter

Bijlage 29 Erfinrichtingsplan Langstraat 26 in Holten

Ontwikkelingsplan Rood voor Rood

Langstraat 26 te Holten

Eelerwoude

kleurt het landelijk gebied

Ontwikkelingsplan Rood voor Rood

Langstraat 26 te Holten

Opdrachtgever:

Naam: Familie Hulsman
Adres: Langstraat 26
Postcode: 7451 ND
Plaats: Holten

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
Mossendamsdwarsweg 3
7472 DB Goor
Postbus 53
7470 AB Goor
Tel.: 0547 26 35 15
Fax: 0547 26 33 15
e-mail: info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:
Projectnummer: 5266
Datum: 27 mei 2013
Projectleider: Mark Elshof
Landschapsontwerper: Sijtse Jan Roeters

Afbeelding 1. Topografische kaart met aanduiding projectgebied

INHOUD

1 INLEIDING 7
1.1 Aanleiding 7
1.2 Deelname aan de Rood voor Rood-regeling 7
1.3 Te behouden en nieuwe bebouwing 7

2 OMGEVINGSANALYSE 11
2.1 Beleidsanalyse 11
2.2 Landschapsontwikkelingsplan 19
2.3 Welstandsnota 19
2.4 Kaartanalyse, bodemkaart 21

3 VISIE 23
3.1 Landschap 23
3.2 Erfensemble 25
3.3 Beplanting 25

4 ONTWERP 27
4.1 Visie op de ontwikkeling 27
4.2 Elementen in het ontwerp 27

5 BEPLANTINGSPLAN 29
5.1 Uitbreiding bosperceel 29
5.2 Beplanting langs de toerit 29
5.3 Solitaire bomen en boomgroepen 29
5.4 Hagen 29

6 FINANCIËLE ONDERBOUWING 31
6.1 Waarde bouwbestemming 31
6.2 Sloopkosten 31
6.5 Conclusie 32

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het erf aan de Langstraat 26 te Holten bevinden zich één bedrijfswoning (met inwoning) en een aantal landschapontsierende agrarische schuren. De varkensstallen zijn nog in gebruik voor het houden van vleesvarkens. De ligboxenstal staat inmiddels leeg. Aangezien de agrarische bedrijfsactiviteiten over enkele jaren helemaal worden gestaakt en er geen passende vervolgfunctie voor de schuren is, kunnen deze schuren (inclusief mestbassin en de kuilvoeropslagen) vervolgens voor het grootste gedeelte worden gesloopt (zie voor de huidige situatie ook de foto's op de afbeeldingen 2 t/m 8).

1.2 Deelname aan de Rood voor Rood-regeling

De te slopen schuren hebben samen een oppervlakte van 1020 m^2 (zie ook afbeelding 16). Op basis van de regeling Rood voor Rood (waarbij minimaal 850 m^2 aan schuren moet worden gesloopt), mag ter compensatie van de sloop en een kwaliteitsverbetering van het landschap één woningbouwkavel gerealiseerd worden. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rijssen-Holten heeft per brief van 5 maart 2010 kenbaar gemaakt medewerking te verlenen aan het verzoek van 3 november 2009 tot deelname aan de Rood voor Rood-regeling. Het verzoek is in deze rapportage verder uitgewerkt.

1.3 Te behouden en nieuwe bebouwing

Op het erf is 1301 m^2 bedrijfsbebouwing aanwezig. Naast dat de huidige bedrijfswoning (met inwoning) behouden mag blijven, mag volgens het beleid van de gemeente Rijssen-Holten 25% van deze 1301 m^2 bedrijfsbebouwing, te weten 325 m^2, hergebruikt worden voor een nieuwe functie. De familie Hulsman wil op dit erf dan ook de voormalige graanschuur van 281 m^2 behouden. Deze schuur is in goede staat en noodzakelijk om machines op te slaan die nodig zijn voor het onderhoud van omliggende akkerbouwgronden (ruim 10 hectare).

Afbeelding 2. De twee woonhuizen op het erf

De nieuwe woning (maximaal 750 m^3 conform het beleid) wordt voorzien van een bijgebouw (van maximaal 100 m^2). Aangezien deze nieuwe woning ook een inwoonsituatie zal kennen en de familie Hulsman op termijn graag een bed en breakfast wil beginnen, wil de familie graag de laatste 44 m^2 her te gebruiken oppervlakte bij de nieuwe woning bijvoegen. Hiermee wordt de nieuwe woning 1000 m^3. In het Rood voor Rood-beleid van de gemeente Rijssen-Holten is verwoord dat ook nieuwe functies in de vorm van bed en breakfast zijn toegestaan. Door deze oppervlakte bij de woning aan te trekken, ontstaat niet het gevaar van vrijstaande recreatiegebouwen die op termijn vaak permanent worden bewoond. Ook ruimtelijk gezien past het samenvoegen in een groot gebouw beter in dit open landschap.

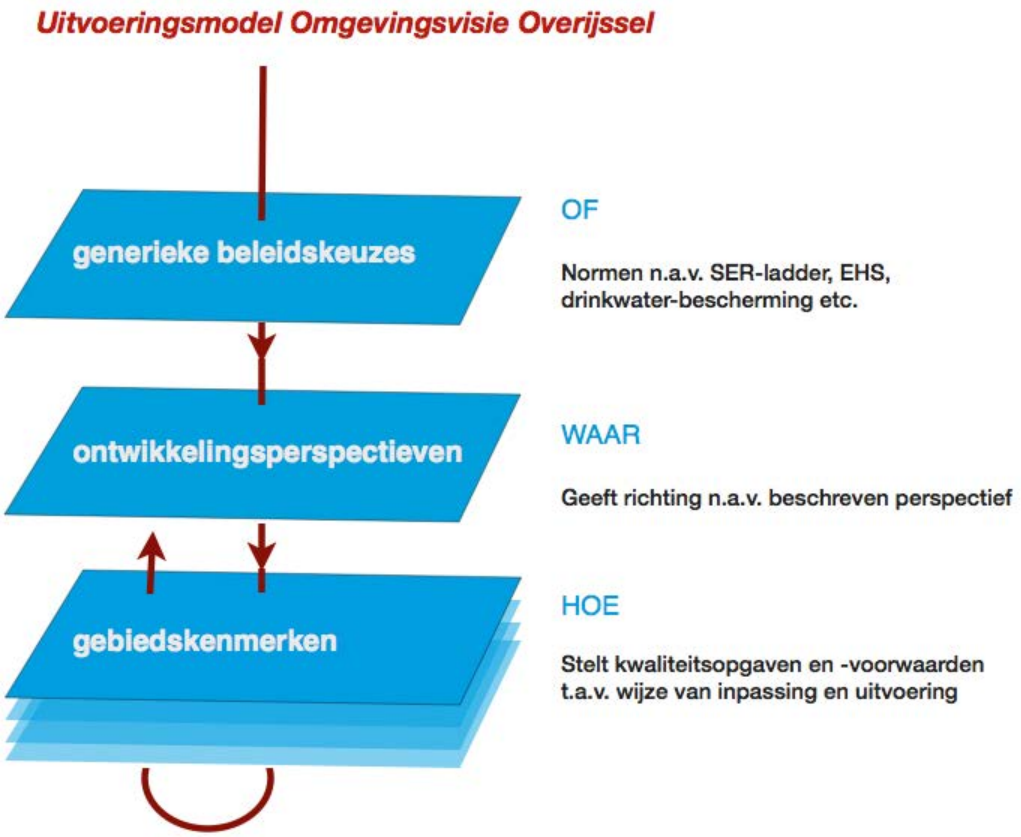
Afbeelding 4. Huidige situatie, te slopen schuur

Afbeelding 3. Landschapsontsierende schuur en beplanting op bestaande erf

Afbeelding 5. Huidige situatie, te behouden voormalige graanschuur

Afbeelding 7. Huidige situatie, te slopen schuur

Afbeelding 6. Landschapsontsierende schuur en beplanting op bestaande erf



Afbeelding 8. Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

2 OMGEVINGSANALYSE

In deze omgevingsanalyse wordt specifiek aandacht besteed aan de voor de voorgestane ontwikkeling relevante onderwerpen. Dat betekent bijvoorbeeld dat alleen bodemkaarten en hoogtekaarten toegevoegd zijn als dat het verhaal verduidelijkt, en wanneer ze relevant zijn voor de keuzes in de visie. Dit geldt ook voor de beleidsmatige en omgevingsaspecten. De analyse is zowel inventariserend (de feiten weergevend), als waarderend (een waardeoordeel gevend). Bij elke paragraaf worden de conclusies opgesomd. Deze vormen de basis voor hoofdstuk 3, de visie.

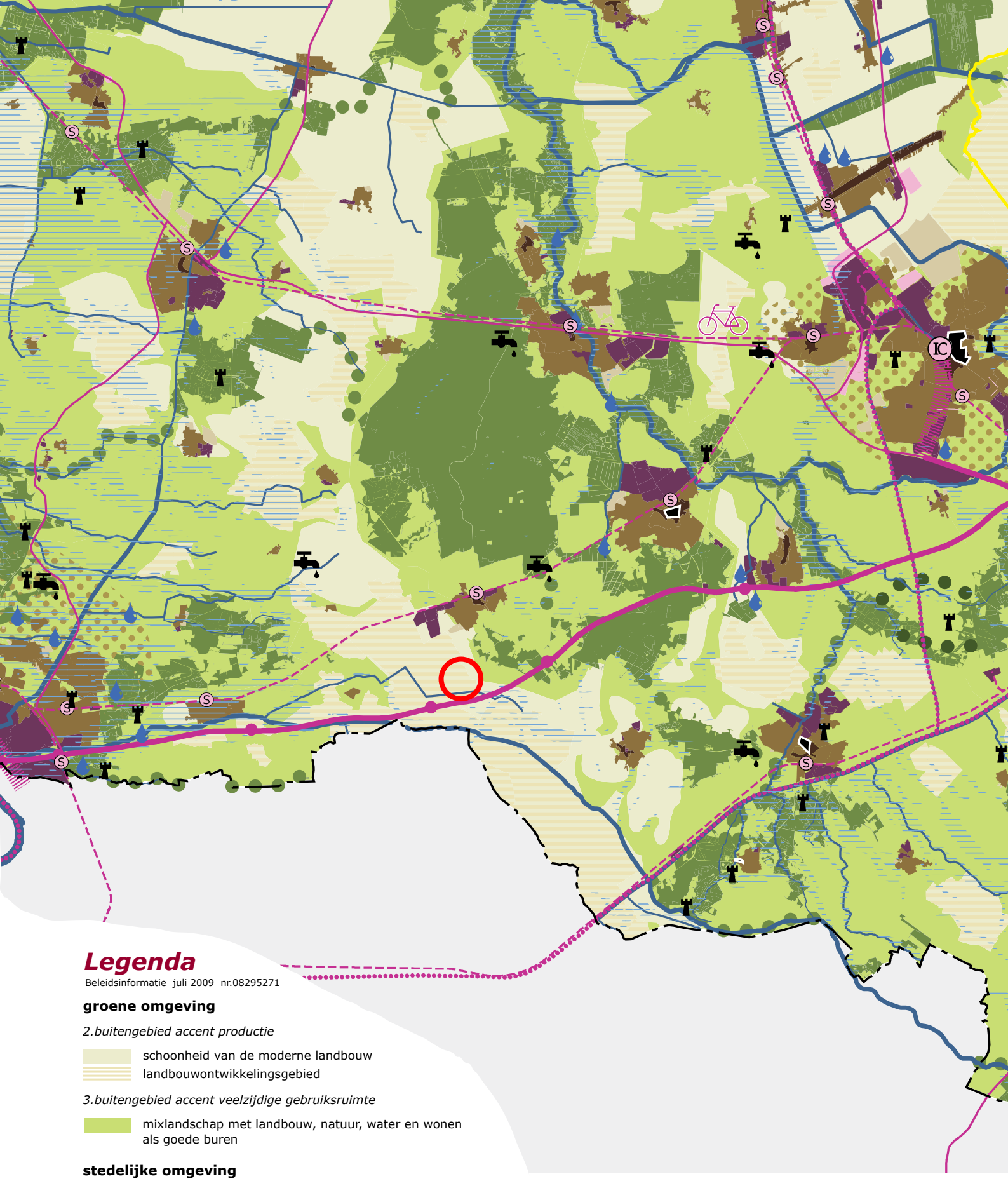
2.1 Beleidsanalyse

2.1.1 Provinciaal beleid, Omgevingsvisie Overijssel (2009)

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste ruimtelijke plan voor dit project betreft de Omgevingsvisie Overijssel 2009. De Omgevingsvisie Overijssel is een integrale visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer- en vervoerplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan samen brengt in één document. Hiermee is de Omgevingsvisie het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden. Leidende thema's zijn duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

2.1.2 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

De provincie wil ontwikkelingen in de groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen (zoals Rood voor Rood en Nieuwe landgoederen). Er is een eenvoudige werkwijze ontwikkeld om principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaal-economische ontwikkelingen in de groene omgeving. De basis ligt in de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en de 'Catalogus Gebiedskenmerken' (het uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie).



Legenda

Beleidsinformatie juli 2009 nr.08295271

groene omgeving

2.buitengebied accent productie

- schoonheid van de moderne landbouw
- landbouwontwikkelingsgebied

3.buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte

- mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede buren

stedelijke omgeving

5.dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus

- woonwijk
- bedrijventerrein

overige beleidsaanduidingen

- beekdal

Afbeelding 9. Ontwikkelingsperspectieven

2.1.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie

Om deze opgaven, kansen en beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvise een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus:

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Aan de hand van deze drie niveaus kan worden bezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is, of er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

2.1.4 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase ‘generieke beleidskeuzes’ gaat het om de vraag of er beleidsmatig sprake is van grote belemmeringen in het plangebied. Geconstateerd wordt dat daarvan geen sprake is.

2.1.5 Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene en stedelijke omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie vormgegeven. Hiervoor gelden de gebiedskenmerken als onderligger. Het projectgebied aan de Langstraat 26 te Holten behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Buitengebied met accent productie’. Dit gaat om open gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw royaal de ruimte krijgt. Hier is het ruimtelijk raamwerk van lanen, waterlopen, lintbebouwing en bosstroken optimaal in harmonie met de schaalvergroting. De kwaliteitsambitie is om de diverse landschappen herkenbaar te houden ten opzichte van elkaar en verschillen en contrasten binnen deze landschappen te accentueren. Verschillende typen agrarisch gebruik worden gestimuleerd door het beleid voor gebiedsinrichting (herverkaveling) en kwaliteitsbeleid voor agrarische erven.

Hieronder volgen de uitgangspunten vanuit het geldende ontwikkelingsperspectief:

- modernisering en schaalvergroting van de landbouw royaal de ruimte geven;
- landschappen herkenbaar houden en onderlinge contrasten versterken;
- verschillende typen agrarisch gebruik stimuleren.

Gebiedskenmerkenkaart Natuurlijke laag

zandgebieden

- stuwwallen
- dekzandvlakte en ruggen
- brongebieden
- beekdalen en natte laagtes

veengebieden

- laagveengebieden (in cultuur gebracht)
- laagveenrestanten
- hoogveengebieden (in cultuur gebracht)
- hoogveenrestanten

rivierengebieden

- rivierengebied - rivier en uiterwaarden
- oeverwallen
- komgronden

voormalig zuiderzeegebied

- zeekleigebied en randmeren

Beleidsinformatie juli 2009 nr.08295276

Afbeelding 10. Omgevingsvisie: Natuurlijk laag

Gebiedskenmerkenkaart Laag van het agrarisch cultuurlandschap

landschapstypes

- essen
- oude hoeven
- maten en flieren
- jonge heide- en broek-ontginning

structuurdragers

- essen
- verspreide eenmansessen
- rechte ontginningslijnen / wegen

nederzettingsvormen

- esdorpen
- Erven aan eenmansessen

Afbeelding 11. Omgevingsvisie: Laag van het agrarische cultuurlandschap

2.1.6 Gebiedskenmerken, natuurlijke laag

De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische en biotische processen inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Van oudsher bestaat er in deze laag een sterke samenhang tussen het natuur- en watersysteem. Vervolgens heeft de natuurlijke laag plek en betekenis gekregen in het menselijke occupatieproces. Lange tijd is de natuurlijke laag sturend geweest voor een groot deel van de ruimtelijke ontwikkelingen. Mensen vestigden zich op de droge plekken, wegen werden aangelegd bij goed doorwaadbare plekken in de rivier. Pas de laatste eeuw is deze koppeling door technische mogelijkheden steeds losser geworden en zijn door menselijke ingrepen de kwaliteiten van de natuurlijke laag aangetast. Het beter afstemmen van de ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag, kan voorkomen en er voor zorgen dat natuurlijke kwaliteiten weer medebepalend worden.

De projectlocatie ligt in een dekzandvlakte en ruggengebied (zie afbeelding 10). De Omgevingsvisie spreekt de ambitie uit om hier de verschillen in hoog en laag, droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwallen te behouden en versterken. Het reliëf dient daarbij ruimtelijk bepalend te zijn. Doorgangen naar andere landschappen dienen te worden geaccentueerd en het zicht er op te worden versterkt. Grote openheid maakt het reliëf beleefbaar.

Hieronder volgen de uitgangspunten vanuit de natuurlijke laag met betrekking tot het plangebied:

- Verschil hoog en laag, droog en nat dient sturend te zijn voor de ontwikkeling en beleefbaarder te worden gemaakt.
- Beplanting dient te bestaan uit soorten die van nature in het gebied voorkomen.

2.1.7 Gebiedskenmerken, laag van het agrarische cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Vanuit de nederzettingen zijn de omliggende gronden ooit ontgonnen, daardoor is er een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omringende landschap ontstaan. Afhankelijk van de stand van de techniek en de beschikbaarheid van meststoffen is door de eeuwen heen een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing gegroeid. Dit verschil in tijd geeft mede richting aan de ontwikkeling van deze gebieden. Binnen de regionale landschappen is er vaak op korte afstand sprake van verschillen: de es, de flank en het beekdal. Het projectgebied maakt deel uit van het jonge heide en broekontginningenlandschap (zie afbeeldingen 11 en 13).

Hieronder volgt het uitgangspunt vanuit de laag van het agrarisch cultuurlandschap met betrekking tot het plangebied.

- Structuur van lanen, boscomplexen, beplante erven en grote open ruimtes versterken.

Afbeelding 12. Omgevingsvisie: Stedelijke en lust-leisure laag

Gebiedskenmerkenkaart
Stedelijke laag
Lust- en leisurelaag

bebouwing

- historische centra, binnensteden, landstadjes
- bebouwingsschil 1900-1955
- woonwijken 1955-nu
- bedrijventerreinen

infrastructuur

- autosnelwegen
- autowegen
- gebiedsontsluitings- en erftoegangswegen
- spoor met stations
- kanalen en vaarten

landgoederen

- landgoederen en buitenplaatsen

recreatieve voorzieningen

- gebieden voor verblijfsrecreatie
- attracties
- recreatieve routes

bijzondere plekken

- stads- en dorpsfronten
- stads- en dorpsranden

ervaringen

- donkerte

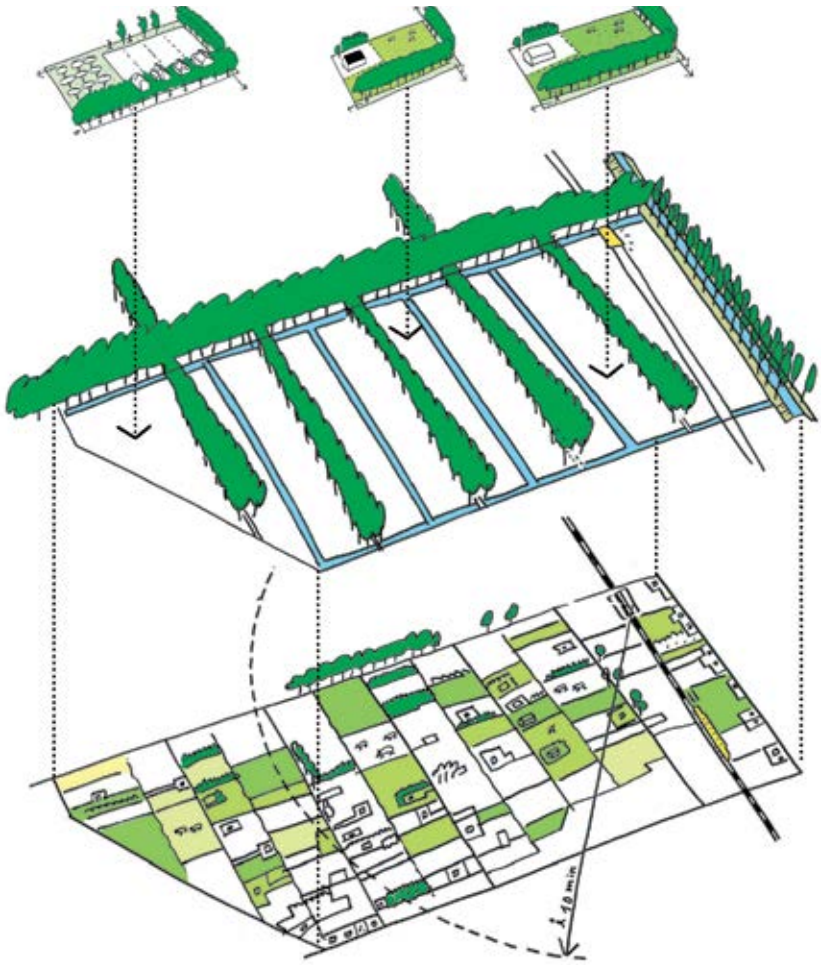
Beleidsinformatie juli 2009 nr.08295279

2.1.8 Stedelijke laag en Lust- en Leisurelaag

Cultuurhistorisch of architectonisch waardevolle gebouwen zijn vaak bepalend voor het straatbeeld en de skyline en bepalen de identiteit en belevingswaarde voor bewoners en bezoekers. Uniforme uitbreidingen aan de dorpen bedreigen de karakteristieke verschillen. Afzonderlijke projecten worden vaak op zichzelf staand ontwikkeld, en niet als onderdeel van een samenhangend geheel. Daardoor lopen differentiatie en de ‘sense of place’, waar juist toenemende behoefte aan ontstaat, gevaar.

Hieronder volgen de uitgangspunten vanuit de stedelijke laag (zie afbeelding 14) met betrekking tot het plangebied:

- De kenmerken van landschappelijke structuur en de ondergrond en de historische en archeologische waarden worden zoveel mogelijk gerespecteerd en voelbaar gemaakt.
- Ontwikkeling van erfénsembles die voortbouwen op de kwaliteit van de boerenerven.
- Er moet een duidelijk onderscheid worden gemaakt tussen voorerf en achtererf.



Afbeelding 13. Principeschets Jopng heide en broekontginningenlandschap (Omgevingsvisie Overijssel 2009)

Het bieden van een kader of casco van wegbeplanting , kruisingen van wegen open houden

Realiseren casco van watergangen

Landbouwontwikkelingsgebied: mogelijke inplaatsing van agrarische bedrijven

Openheid van het middengebied benadrukken

Behoud van openheid en weidevogelgebied (Fliermaten)

Het zichtbaar maken van de landweer langs de Scholmansdijk

2.2 Landschapsontwikkelingsplan

Het landschapsontwikkelingsplan (LOP) van gemeente Rijssen-Holten beschrijft de opbouw van het landschap in de gemeente.

Het projectgebied is in het LOP aangeduid als jonge ontginninglandschap (zie afbeelding 14). Specifiek ligt het projectgebied in deelgebied 3 en geld het 'casco-concept'. Als belangrijkste uitgangspunt geldt dat de openheid ter plaatse behouden moet blijven voor weidevogels.

2.3 Welstandsnota

De Welstandsnota van de gemeente Rijssen-Holten geeft een aantal concrete uitgangspunten voor de nieuwe erfinrichting. Hieronder worden de belangrijkste van deze uitgangspunten opgesomd die van toepassing zijn op de landschappelijke inpassing. Een aantal overige uitgangspunten uit de welstandsnota zijn van toepassing bij de nadere uitwerking van het bouwplan.

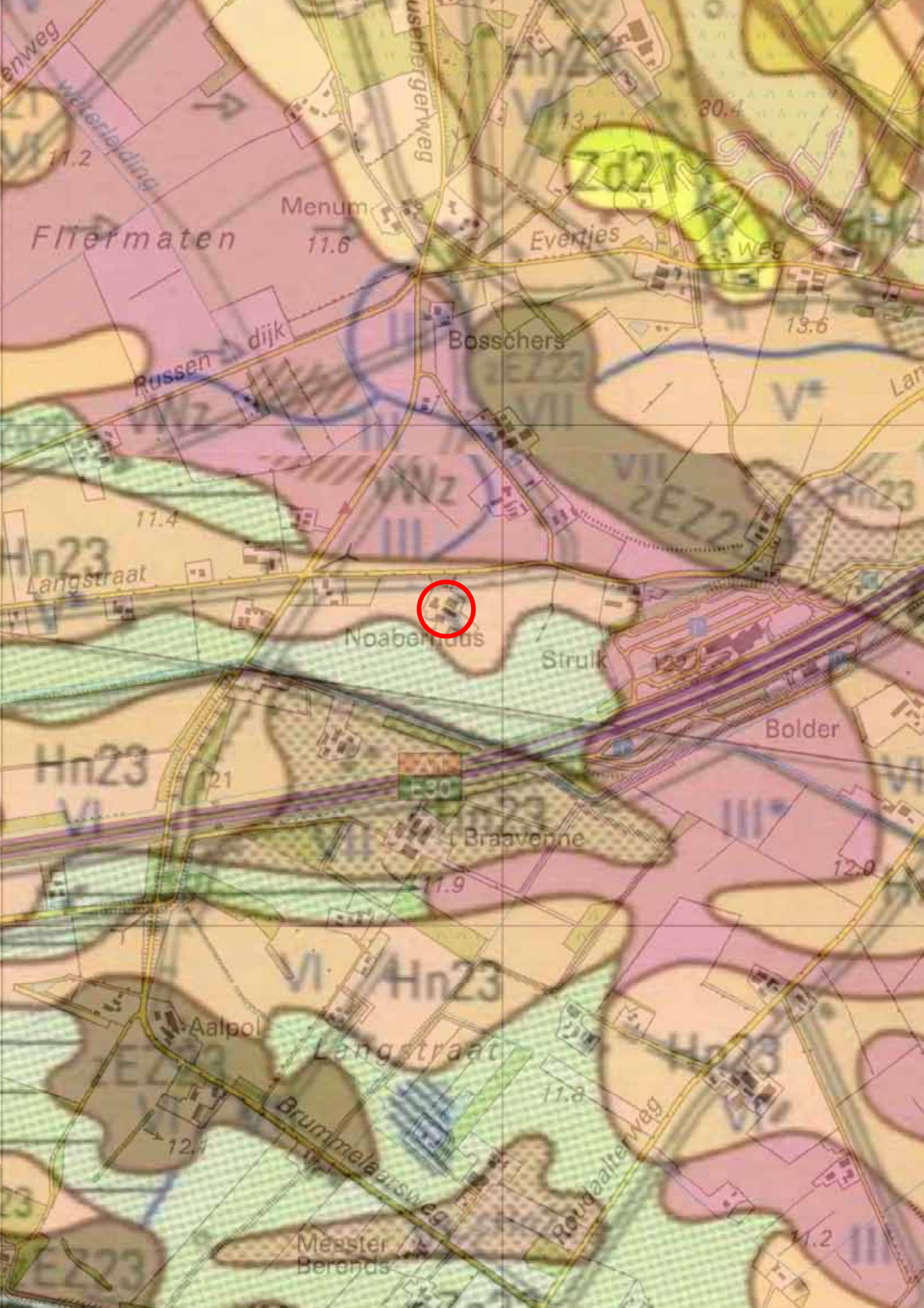
Landschap

- De gebouwen op het erf staan haaks op elkaar en rechtlijnig ten opzichte van de weg.
- Het landschap is open, er zijn weinig singels en beplanting. De boerenerven hebben soms een singelbeplanting.
- De erven bestaan meestal uit een woning en een of meerdere grote schuren.

Bebouwing

- De bebouwing bestaat voornamelijk uit boerderijen. Sommige boerderijen hebben hun agrarische functie verloren en zijn verbouwd tot een ander soortige bedrijfsruimte of manege.
- De boerderijen staan op grote afstand van elkaar en zijn groot van schaal. De woongebouwen hebben grote en hoge kappen, voornamelijk zadeldaken met een wolfseind.

Afbeelding 14. Landschapsontwikkelingsplan



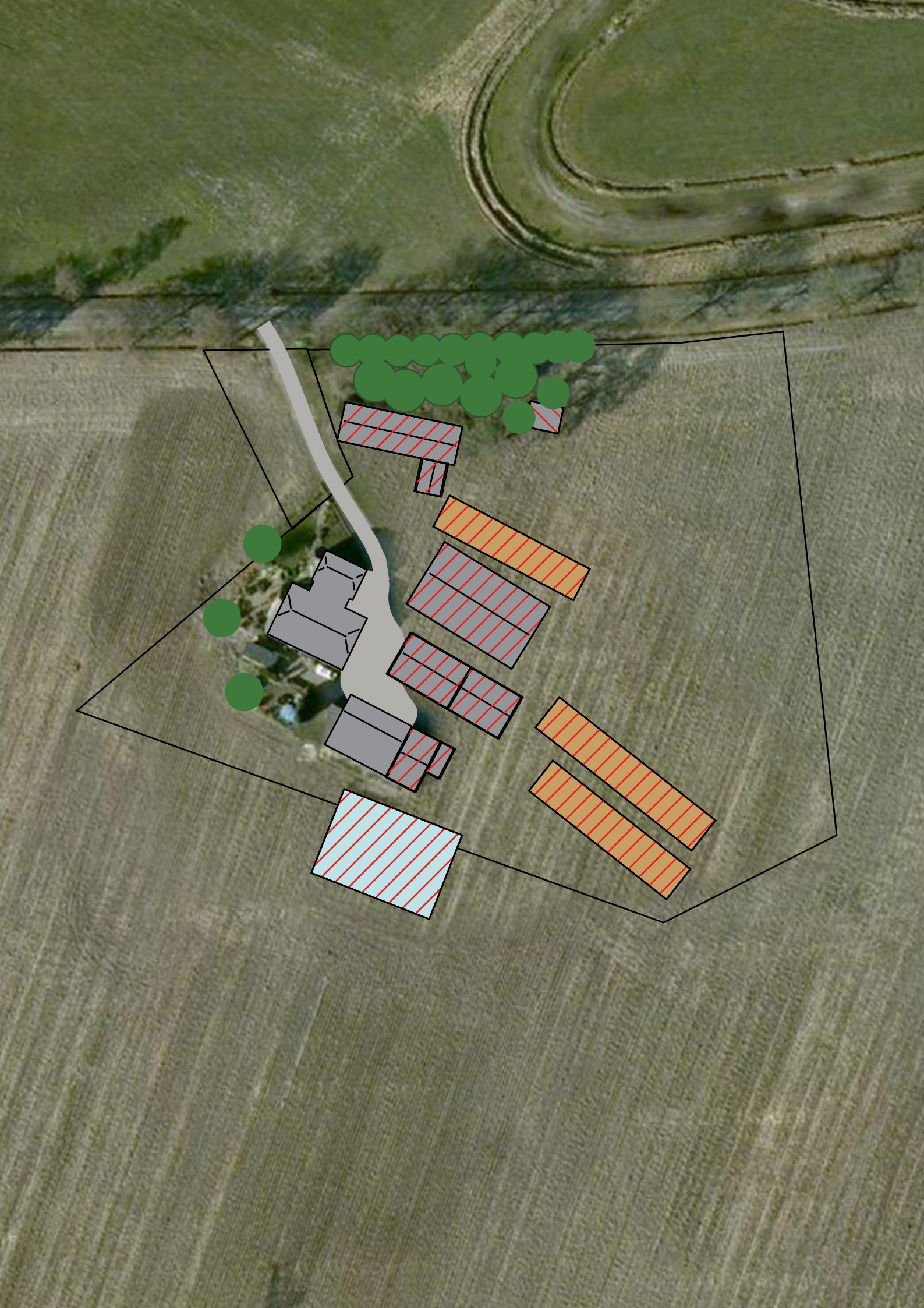
Fliermaten
Menum
11.6
11.2
Russen dijk
Bosschers
Evertjes
13.1
30.4
13.6
Langstraat
11.4
Noabernduis
Struik
Bolder
121
Braavenne
11.9
12.0
Aalpol
Langstraat
11.8
Brummelaarsweg
Meester Berends
11.2

2.4 Kaartanalyse, bodemkaart

De bodemkaart geeft extra informatie en onderbouwing voor een goede plantkeuze (zie afbeelding 15). Op basis van de ondergrond en de grondwaterstand is een bosgemeenschap bepaald. Hieronder staan de bomen en struiken opgesomd die van nature op deze locatie voor zouden komen. Dit geeft een garantie voor een goede groei en aansluiting op flora en fauna in de omgeving.

De bodem betreft een veldpodzol (HN23) met grondwatertrap V*. Vanwege de agrarische achtergrond wordt uitgegaan van een voedselrijke situatie. De bosgemeenschap die hierbij past is Vochtig Wintereiken-Beukenbos. Door voor meerdere van onderstaande plantsoorten te kiezen ontstaat een grotere diversiteit dan dat wordt uitgegaan van een enkele soort. Bomen die hier voorkomen zijn beuk, wintereik zomereik, ruwe en zachte berk, haagbeuk, esp, zwarte els en esdoorn. De struiken zijn vuilboom, lijsterbes, hulst, bergvlier, hazelaar en boswilg. Dit is daarmee een zeer grote groep aan soorten beplanting waaruit gekozen kan worden.

Afbeelding 15. Bodemkaart van het projectgebied en omgeving



3

VISIE

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten voor het plan, voortkomend uit de voorgaande hoofdstukken, behandeld en vertaald naar het projectgebied. \deze vertaling leidt uiteindelijk tot de visietekening op de vorige pagina.

3.1 Landschap

De uitgangspunten betreffende het landschap:

- De structuur van lanen, boscomplexen, beplante erven en grote open ruimtes moet waar mogelijk worden versterkt.
- De kenmerken van de landschappelijke structuur en de ondergrond en de historische en archeologische waarden wordt zoveel mogelijk gerespecteerd en voelbaar gemaakt.
- Het landschap is open, er zijn weinig singels en beplanting. De boerenerven hebben soms een singelbeplanting.
- De boerderijen staan op grote afstand van elkaar en zijn groot van schaal. De woongebouwen hebben grote en hoge kappen, voornamelijk zadeldaken met een wolfseind.
- De bebouwing bestaat voornamelijk uit boerderijen. Sommige boerderijen hebben hun agrarische functie verloren en zijn verbouwd tot ander soortige bedrijfsruimten of maneges.
- Als belangrijkste uitgangspunt moet de openheid ter plaatse behouden blijven voor weidevogels.

De structuur van het gebied, zoals de principeschets op afbeelding 13 ook laat zien, is sterk aanwezig rond het projectgebied. Deze structuur blijft dan ook intact. Door de relatief kleinschalige ontwikkeling op het erf worden deze grootschalige landschappelijke kaders niet aangetast. Door singelbeplanting rondom het erf aan te brengen wordt de landschapsstructuur versterkt. Door bebouwing te slopen en minder terug te bouwen wordt de waardevolle openheid vergroot. Verdere versterking onmogelijk omdat deze structuren zich niet binnen het projectgebied bevinden.

Afbeelding 16. Luchtfoto van het projectgebied en omgeving ((c) Google Earth 2011)

Eigen toerit
Zicht op 1 woning tegelijk
Bestaand groenelement versterken
Zicht op 1 woning tegelijk
Voorerf
Achtererf
Voorerf
Oppervlak erf neemt af
Open ruimte wordt groter
Huidig bouwblok

3.2 Erfensemble

De uitgangspunten betreffende het erfensemble:

- Er moeten erfensembles worden ontwikkeld die voortbouwen op de kwaliteit van de boerenerven.
- Er moet een duidelijk onderscheid worden gemaakt tussen voorerf en achtererf.
- De gebouwen op het erf staan haaks op elkaar en rechtlijnig ten opzichte van de weg.
- De erven bestaan meestal uit een woning en een of meerdere grote schuren.

De bijgebouwen van de woningen liggen beide aan de achterkant van het erf. Zo wordt de karakteristieke erfstructuur benadrukt. De nokrichting van woning en bijgebouw staan haaks op elkaar om het rechtlijnige, functonele en strakke karakter te versterken. Het huidige erf wordt alleen van 1 kant vanaf de Langstraat beleefd. Dit komt omdat het erf ongeveer 45 meter vanaf de straat ligt en tussen de straat en de woning een bosschage is gesitueerd. Doordat de nieuwe woning aan de oostkant van de bestaande bosschage wordt gesitueerd blijft het beeld van 1 erf gehandhaafd. Het bijgebouw wordt zo gesitueerd dat het zicht op de benzinepomp langs de A1 ontnomen wordt.

3.3 Beplanting

De uitgangspunten betreffende beplanting:

- De verschillen in hoog en laag, droog en nat dienen sturend te zijn voor de ontwikkeling en moeten beleefbaarder worden gemaakt.
- Beplanting dient te bestaan uit soorten die van nature in het gebied voorkomen.

Bovenstaande punten komen terug in de keuze voor de plantsoorten voor de landschappelijke elementen. In paragraaf 2.4 zijn de soorten toegelicht. Met de bestaande bodem en waterhuishouding zijn vele soorten mogelijk.

Afbeelding 17. Visietekening

4

ONTWERP

4.1 Visie op de ontwikkeling

De plek waar de te slopen bebouwing staat wordt na de sloop aangetrokken bij het weiland. Het nieuwe woonhuis met bijgebouw wordt binnen het bestaande bouwblok gerealiseerd. Doordat vanaf de weg maar een van beide woningen tegelijk zichtbaar is, blijft het idee van een groot erf behouden. De situering van het bijgebouw is zo dat het zicht op de benzinepomp langs de A1 vanuit het huis ontnomen wordt.

4.2 Elementen in het ontwerp

4.2.1 Toerit

Voor de nieuwe woning wordt een nieuwe toerit aangelegd. Aan een zijde van deze toerit wordt een bomenrij geplant. Dit zorgt voor een stevig groen raamwerk dat het erf een minder stenig karakter geeft.

4.2.2 Orthogonale erfstructuur

De situering van de bebouwing ten opzichte van elkaar is bepalend voor de uitstraling en inpassing van het erf in de omgeving. Door dit met de nokrichting haaks op elkaar te situeren wordt aangesloten op het rationele landschapstype.

4.2.3 Bescheiden siertuin en boomgroep op het achtererf

Het nieuwe erf kent een bescheiden siertuin aan de noordkant, karakteristiek voor Sallandse erven omsloten door hagen. Op het achtererf wordt een boomgroep van eik en kastanje geplaatst. Dit past bij het onderscheid tussen voor- en achtererf.

Afbeelding 18. Ontwerptekening

Afbeelding 19. Beplantingsplan. De nummers corresponderen met de paragrafen van dit hoofdstuk

5

BEPLANTINGSPLAN

In dit hoofdstuk wordt per element aangegeven welke plantsoorten worden toegepast en wat het streefbeeld is. Dit is ook vertaald in een kostenplaatje in de tabel op de volgende pagina. In paragraaf 2.4 is op basis van de bodem en waterhuishouding zoals vermeld op de bodemkaart een schatting gedaan van de plantsoorten die hier van nature voorkomen. Het gaat om een vrij grote groep aan plantsoorten waaruit gekozen kan worden. Voor bomen gaat het om de beuk, wintereik zomereik, ruwe en zachte berk, haagbeuk, esp, zwarte els en esdoorn. Voor Struiken gaat het om: vuilboom, lijsterbes, hulst, bergvlier, hazelaar en boswilg.

5.1 Uitbreiding bosperceel

Het huidige bosperceel van circa 900 m^2 wordt versterkt met ongeveer 500 m^2. Hierdoor ontstaat een duidelijke scheiding tussen beide erven zodat je er vanaf de weg maar een tegelijkertijd kan zien. De uitstraling zal gelijk zijn aan de huidige opstand. Belangrijk hierbij is dat een er een duidelijke mantel en zoomvegetatie kan ontwikkelen.

5.2 Beplanting langs de toerit

Langs de toerit voor de nieuwe woning wordt eenzijdig een bomenrij aangeplant. Hierdoor blijft de uitstraling van de toerit ondergeschikt aan die van de weg. Dit zorgt voor behoud van karakter van het landschap. De bestaande toerit wordt aangekleed met enkele eiken. Deze zorgen ervoor dat het element met een zekere massa behoud, zodat de toerit niet leeg in het landschap komt te liggen, na het verwijderen van de bijgebouwen.

5.3 Solitaire bomen en boomgroepen

De solitaire bomen op het achtererf versterken de karakteristieke structuur van voor en achtererf. Daarnaast voorkomen ze een te stenig karakter van het erf en zorgen zo voor een duidelijke scheiding tussen erf en landschap. Verdichting van het landschap wordt vermeden in verband met de waardevolle grootschalige openheid. Qua soorten kunnen de boomgroepen en solitaire bomen uit de wat bijzondere soorten worden gekozen. Te denken valt aan de haagbeuk, wintereik, beuk, noot en kastanje.

5.4 Hagen

Als scheiding tussen siertuin en agrarische gronden komen hagen als scheiding. Ze kunnen bestaan uit haagbeuk of beuk.

Deelgebied	Onderhoudswerkzaamheden	Opp.	Eenheid	Eenheids prijs	Totaal prijs ex btw 19%	Totaal prijs ex btw 6%
				aanname van eenheidsprijs	Bedragen zijn afgerond op tientallen	Bedragen zijn afgerond op tientallen
1. Uitbreiden bosperceel						
	Leveren inheemse onderbegroeiing (3 planten per 2 m2)	500	m2	€ 1,25		€ 630
	Aanplanten onderbegroeiing	500	m2	€ 1,00	€ 500	
2. Beplanting langs toerit						
	Leveren eiken. Maat 16-18	20	stuks	€ 101,00		€ 2.020
	Planten bomen inclusief plantgatverbetering 1m omtrek en 50cm diep	20	stuks	€ 40,00	€ 800	
3. Solitaire bomen						
	Leveren beuk. Maat 16-18	6	stuks	€ 155,00		€ 930
	Leveren walnoot. Maat 16-18	4	stuks	€ 85,00		€ 340
	Planten bomen inclusief plantgatverbetering 1m omtrek en 50cm diep	10	stuks	€ 40,00	€ 400	
4. Hagen						
	Leveren haagplantsoen (beuk, 6st. per m1)(maat 100 - 125 cm)	195	m1	€ 10,80		€ 2.106
	Toepassen grondverbetering plantsleuf	195	m1	€ 12,00	€ 2.340	
	Aanbrengen haagplantsoen (2 rijiig)	195	m1	€ 9,50	€ 1.850	
				Subtotaal	€ 5.890	€ 6.026

Onvolledigheidstoeslag			5	€ 290	€ 300
Uitvoeringskosten			4	€ 240	€ 240
Algemene kosten			4	€ 240	€ 240
Winst & risico			5	€ 290	€ 300
			Subtotaal toeslagen	€ **1.060**	€ **1.080**

subtotaal ex btw	€ 6.950	€ 7.106
subtotaal incl btw	€ 8.270	€ 7.530
Eindtotaal incl btw		€ 15.800

6

FINANCIELE ONDERBOUWING

In dit hoofdstuk staat de financiële onderbouwing van de voorgenomen ontwikkeling centraal. Het uitgangspunt daarbij is dat de kosten worden gecompenseerd door de waarde van de nieuw te realiseren bouwkavel. Deze waarde wordt ingezet voor een vergoeding van de sloopkosten, een deel van de waarde van de te slopen bebouwing en voor de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied.

6.1 Waarde bouwbestemming

De financiële drager van de Rood voor Rood-regeling is de nieuw te realiseren woningbouwkavel. Uit het taxatierapport (zie bijlage 1) blijkt dat de waarde van een bouwrijpe kavel van 1.000 m² uitkomt op een bedrag van € 165.000,- en de waarde van de ondergrond van de kavel (1.000 m²) € 5.000,-. De waardestijging van de locatie van de woningbouwkavel bedraagt daarmee € 160.000,-. Deze waardestijging is de waarde van de bouwbestemming en wordt gebruikt om de investeringen te kunnen bekostigen.

6.2 Sloopkosten

In de gemeentelijke Rood voor Rood-regeling wordt een standaardwaarde voor de sloopkosten van € 25,- per vierkante meter bebouwing gehanteerd. Dit bedrag mag de initiatiefnemer gebruiken om de sloopkosten te dekken en alle verhardingen te verwijderen. Gerekend met deze standaardwaarde bedragen de sloopkosten aan de Langstraat 26 te Holten € 25.500,-.

6.3 30% gecorrigeerde vervangingswaarde

De regeling Rood voor Rood biedt de initiatiefnemer een vrij te besteden deel van de opbrengsten van de woningbouwkavel. Daarbij wordt uitgegaan van een vergoeding van een deel van de waarde van de te slopen bebouwing. Deze vergoeding bedraagt 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de bebouwing. De taxatie van de gecorrigeerde vervangingswaarde moet uitgevoerd worden conform de berekeningswijze die door de DLG is beschreven in “Informatie gecorrigeerde vervangingswaarde in het kader van de Rood voor Rood-regeling provincie Overijssel”. In bijlage 2 is de taxatie toegevoegd van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen gebouwen aan de Langstraat 26 te Holten. Deze bedraagt € 145.151,-. Dertig procent hiervan, € 43.545,- hoeft de initiatiefnemer niet te investeren.

6.4 Investeringen in ruimtelijke kwaliteit

Het bedrag dat minimaal geïnvesteerd moet worden in ruimtelijke kwaliteit bij de Rood voor Rood-regeling, wordt berekend door het bedrag van de waarde van de bouwbestemming te verminderen met de sloopkosten en de vergoeding van dertig procent van de gecorrigeerde vervangingswaarde.

Waarde bouwbestemming bouwkavel	€ 160.000,-.
Sloopkosten (€25/m2 + asbestsanering)	€ 25.500,-.
30% gecorrigeerde vervangingswaarde	€ 43.545,-.
Investering in ruimtelijke kwaliteit	€ 90.955,-.

Het bedrag voor de investeringen in ruimtelijke kwaliteit mag aan verschillende onderdelen worden besteed. Allereerst aan de inrichting van het erf met de bestaande woning en de nieuwe bouwkavel. De kosten voor de landschappelijke inrichting bedragen € 15.800,- (zie hoofdstuk 5).

Daarnaast liggen de daadwerkelijke sloopkosten op de locatie aan de Langstraat 26 hoger dan de gehanteerde standaardwaarde, vooral door de aanwezigheid van asbest. Hiertoe zijn twee sloopoffertes opgevraagd. Uitgaande van de offerte waarin de laagste prijs wordt gehanteerd voor de asbestsanering bedragen de totale kosten voor deze asbestsanering (zie bijgevoegde offertes van in bijlage 3) € 35.522,- (incl. BTW). Deze asbestsanering geldt als investering in de ruimtelijke kwaliteit.

De bestaande kapschuur wordt aan de buitenzijde ruimtelijk verbeterd. De kosten van € 26.910,- (zie bijlage 4) mogen voor 50% worden opgedragen als ruimtelijke investering in het Rood voor Rood-plan.

De advieskosten ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit kunnen ook worden opgedragen. In dit geval zijn er kosten gemaakt ten behoeve van advies door Eelerwoude en Countus, kosten voor het opstellen van de taxatierapporten en voor een asbestinventarisatierapport (zie bijlage 3). Daarbij opgeteld komen de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, de noodzakelijke onderzoeken en de leges. Het totale bedrag voor plankosten bedraagt € 25.000,-. In de tabel hierna zijn de totale kosten ten behoeve van de investeringen in ruimtelijke kwaliteit weergegeven. De genoemde bedragen zijn inclusief BTW.

Inrichtingskosten	€ 15.800,-
Asbestsanering	€ 35.522,-
Kosten verbeteren kapschuur	€ 13.455,-
Plankosten: advieskosten, onderzoeken, bestemmingsplan, etc.	€ 25.000,-
Totaal	€ 89.777,-

6.5 Conclusie

In dit geval wordt € 89.777,- geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Deze investering is € 1.178,- lager dan de verplichte investering in ruimtelijke kwaliteit. Dit bedrag zal in het landschapsfonds van de gemeente worden gestort.

BELTMAN
MAKELAARS

Taxatierapport

Langstraat 26

Holten

NVM

November 2011

TAXATIE

Taxateur en opdrachtgever

- Ondergetekende: G.H. Beltman.
  Makelaar in en taxateur van onroerende goederen, als zodanig beëdigd door de Arrondissementsrechtbank te Zutphen.
  Verbonden aan Beltman Makelaars, gevestigd te Lochem, Smeestraat 5, postcode 7241 AT.
  Als Makelaar taxateur beëdigd op 9 december 1994 door de rechtbank te Zutphen.
  Ingeschreven in het register Wonen/MKB. Gecertificeerd bij VastgoedCert te Rotterdam op 1 september 2006 onder nummer RMT06.609.3906.
  Lid van de NVM.
- Opdrachtgever: G.H. Hulsman.
  Wonende Langstraat 26, 7451 ND te Holten.
  Tel. 06-20598781; gerrithulsman@hotmail.nl

Onroerende zaak:

- Een perceel gelegen aan de openbare weg Langstraat 26 te Holten (postcode 7451 ND), ter grootte van ongeveer 1.000 m².
- Kadastraal bekend gemeente Holten, sectie I, een gedeelte van ca. 10 are van nummer 1223, groot 3 are en 82 centiare.

Doel van de taxatie:

Het verkrijgen van inzicht in de onderstaande gespecificeerde economische waarden van het onderhavige perceel onder bepalingen van de Rood voor Rood regeling, welke nog niet definitief voor dit perceel is vastgesteld.

1. WEVAB : de economische waarde bij (huidige) agrarische bestemming.
2. WEV +/+ : de waarde in het economische verkeer na functiewijziging in het kader van Rood voor Rood.

Uitgangspunten:

- In de waardering is geen rekening gehouden met de kosten die nog gemaakt moeten worden om het perceel bouwrijp te maken.
- Een bodemonderzoek heeft niet plaatsgevonden, uitgegaan is van schone grond.
- Jegens anderen dan de opdrachtgever accepteert ondergetekende geen verantwoordelijkheid.
- Deze taxatie gaat uit van de fictieve situatie dat de Rood voor Rood regeling definitief voor onderhavig perceel is vastgesteld.

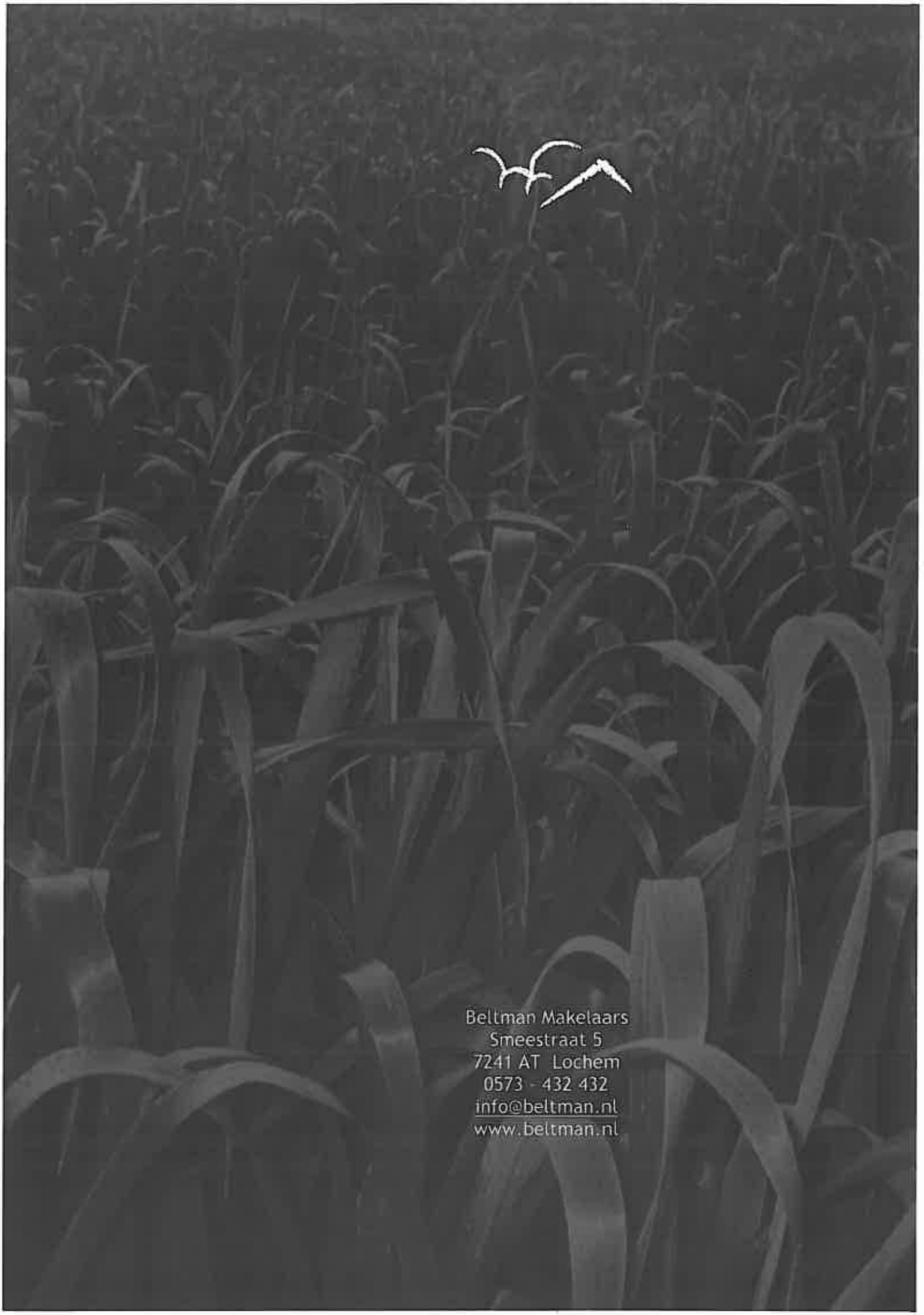
Waardering:
Ondergetekende verklaart hierbij dat hij de onderhavige onroerende zaak ter plaatse heeft opgenomen op 29 november 2011 komt tot de navolgende waardering.

1. WEVAB : de economische waarde bij (huidige) agrarische bestemming: € 5.000 zegge vijfduizend euro.
2. WEV +/+: de waarde in het economische verkeer na functiewijziging: € 165.000,- zegge eenhonderdvijfenzestigduizend euro.

Ondertekening:

- Aldus te goeder trouw opgemaakt naar beste kennis en wetenschap, op de eed door mij bij de aanvaarding mijner bediening als makelaar ter Arrondissementsrechtbank te Zutphen afgelegd, en ondertekend te Lochem op 30 november 2011.

G.H. Beltman



Beltman Makelaars
Smeestraat 5
7241 AT Lochem
0573 - 432 432
info@beltman.nl
www.beltman.nl

Countus accountants+adviseurs

Verzamelstaat totale locatie
Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

Gegevens aanvrager

naam:	De heer G.H. Hulsman	Jaar	2011
straat:	Langstraat 26		
postcode en plaats:	7451 ND Holten		
cliëntnummer	620200		

Omschrijving	Oppervlakte in m²	Vervangings-waarde	Gecorrigeerde vervangingswaarde
Ligboxenstal (nr. 4)	411	€ 260.967	€ 66.455
Vleesvarkenstal (nr. 5)	150	€ 73.070	€ 26.461
Vleesvarkenstal (nr. 8)	233	€ 146.140	€ 36.535
Carport (nr. 3)	28	€ 2.499	€ 625
Kippenhok/bergruimte (nr. 9)	92	€ 16.422	€ 4.106
Veldschuur (nr. 6)	110	€ 17.050	€ 4.263
Mestbassin (nr 11)	407,5	€ 29.325	€ 7.331
Totaal	**1.432**	**€ 545.473**	**€ 145.776**
30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde			**€ 43.733**

Deze berekening is gebaseerd op de publicaties van de provincie Overijssel. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Countus accountants-adviseurs

Rekenblad GVW Melkvee

Gegevens aanvrager

gebouw	Ligboxenstal	Jaar	2011
naam	De heer G.H. Hulsman		

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouwnummer	4
oppervlakte	411 m2

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	verv.waarde KWIN/melkkoe	toeslag/ aftrek	verv.waarde per eenheid	aantal melkkoeien	vervangingswaarde
Ligboxenstal (nr. 4)	€ 6.069	€ -	€ 6.069	43	€ 260.967
		€ -	€ -		€ -
Correctie vervangingswaarde ivm verwijderde onderdelen					€ -

Berekening restwaarde

vervangingswaarde		€	260.967
restwaarde	25%	€	65.242 -
vervangingswaarde-restwaarde		€	195.725

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel						afschrijving		waarde na
aanwezig		afschrijving	bedrag	bouwjaar	leeftijd	procent	bedrag	afschrijving
		5%	€ -	1977	34	100%	€ -	€ -
		5%	€ -		0	0%	€ -	€ -
		0%	€ -		0	0%	€ -	€ -

Onderstaande tabel alleen invullen indien een gedeelte van een onderdeel is vernieuwd. In alle andere gevallen moet het bedrijfsgebouw worden 'opgeknipt' en een apart rekenblad worden ingevuld

Investeringen in onderdeel					*afschrijving*		*waarde na*
onderdeel	*afschrijving*	*bedrag*	*bouwjaar*	*leeftijd*	*procent*	*bedrag*	*afschrijving*
stal	*5%*	€ *1.618*	*2006*	5	25%	€ 405	€ 1.214
melkstal	*10%*	€ -	*0*	0	0%	€ -	€ -
investering	*0%*	€ -	*0*	0	0%	€ -	€ -
					Totaal na technische afschrijving		***€ 1.214***

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving		€	1.214
correctiefactor functionele veroudering	1,00		
functionele afschrijving		€	-
bedrag na afschrijving		**€**	**1.214**

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving	€	1.214
restwaarde	€	65.242 +
	€	66.455

gecorrigeerde vervangingswaarde € 66.455

Deze berekening is gebaseerd op de publicaties van de provincie Overijssel. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Countus accountants-adviseurs

Rekenblad GVW Vleesvarkens

Gegevens aanvrager

gebouw	Varkensstal volgnr. 5	Jaar	2011
naam	Langstraat 26		

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouwnummer	5
oppervlakte	150 m2

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	verv.waarde KWIN/plaats	toeslag/ aftrek	verv.waarde per plaats	aantal eenheden	vervangingswaarde
Vleesvarkenstal (nr. 5)	€ 631	€ 100	€ 731	100	€ **73.070**
	€ -	€ -	€ -	0	€ -
	€ -	€ -	€ -	0	€ -
Correctie vervangingswaarde ivm verwijderde onderdelen					€ -

Berekening restwaarde

vervangingswaarde		€	73.070
restwaarde	25%	€	18.268 -
vervangingswaarde-restwaarde		€	54.803

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel						afschrijving		waarde na
aanwezig	afschrijvingsaandeel		bedrag	bouwjaar	leeftijd	procent	bedrag	afschrijving
100%	romp	34%	€ 18.633	1975	36	90%	€ 16.770	€ 1.863
100%	afbouw	34%	€ 18.633	1975	36	100%	€ 18.633	€ -
100%	inrichting	32%	€ 17.537	1975	36	100%	€ 17.537	€ -

Onderstaande tabel alleen invullen indien een gedeelte van een onderdeel is vernieuwd. In alle andere gevallen moet het bedrijfsgebouw worden 'opgeknipt' en een apart rekenblad worden ingevuld

Investeringen in onderdeel					*afschrijving*		*waarde na*
onderdeel	*inschatting*	*bedrag*	*bouwjaar*	*leeftijd*	*procent*	*bedrag*	*afschrijving*
renovatie dak	*100%*	€ *7.235*	*2006*	5	13%	€ 904	€ 6.331
afbouw	*0%*	€ -	*0*	0	0%	€ -	€ -
inrichting	*0%*	€ -	*0*	0	0%	€ -	€ -
				Totaal na technische afschrijving			***€ 8.194***

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving		€	8.194
correctiefactor functionele veroudering	1,00		
functionele afschrijving		€	-
bedrag na afschrijving		€	**8.194**

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving	€	8.194	
restwaarde	€	18.268	+
	€	26.461	

gecorrigeerde vervangingswaarde € 26.461

Deze berekening is gebaseerd op de publicaties van de provincie Overijssel. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Countus accountants+adviseurs

Rekenblad GVW Vleesvarkens

Gegevens aanvrager

gebouw	Varkensstal volgnr. 8	Jaar	2011
naam	Langstraat 26		

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouwnummer	8
oppervlakte	233 m2

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	verv.waarde KWIN/plaats	toeslag/ aftrek	verv.waarde per plaats	aantal eenheden	vervangingswaarde
Vleesvarkenstal (nr. 8)	€ 631	€ 100	€ 731	200	€ **146.140**
	€ -	€ -	€ -		€ -
	€ -	€ -	€ -	0	€ -
Correctie vervangingswaarde ivm verwijderde onderdelen					€ -

Berekening restwaarde

vervangingswaarde		€	146.140
restwaarde	25%	€	36.535 -
vervangingswaarde-restwaarde		€	109.605

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel						afschrijving		waarde na
aanwezig	afschrijvingsaandeel		bedrag	bouwjaar	leeftijd	procent	bedrag	afschrijving
100%	romp	34%	€ 37.266	1970	41	100%	#######	€ -
100%	afbouw	34%	€ 37.266	1970	41	100%	#######	€ -
100%	inrichting	32%	€ 35.074	1970	41	100%	#######	€ -

Onderstaande tabel alleen invullen indien een gedeelte van een onderdeel is vernieuwd. In alle andere gevallen moet het bedrijfsgebouw worden 'opgeknipt' en een apart rekenblad worden ingevuld

Investeringen in onderdeel					*afschrijving*		*waarde na*
onderdeel	*inschatting*	*bedrag*	*bouwjaar*	*leeftijd*	*procent*	*bedrag*	*afschrijving*
romp	*0%*	€ -	*0*	0	0%	€ -	€ -
afbouw	*0%*	€ -	*0*	0	0%	€ -	€ -
inrichting	*0%*	€ -	*0*	0	0%	€ -	€ -
				Totaal na technische afschrijving			**€ -**

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving		€	-
correctiefactor functionele veroudering	1,00		
functionele afschrijving		€	-
bedrag na afschrijving		€	-

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving		€	-
restwaarde		€	36.535 +
		€	36.535

gecorrigeerde vervangingswaarde € 36.535

Deze berekening is gebaseerd op de publicaties van de provincie Overijssel. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Countus accountants · adviseurs

Rekenblad GVW Werkplaats, opslag, overige Werktuigenberging en opslagruimte

Gegevens aanvrager

gebouw	Carport, kippenhok, veldschuur	Jaar	2011
naam	De heer G.H. Hulsman		

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouwnummer	3+6+9
oppervlakte	230 m2

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	verv.waarde KWIN in €	eenheid	verv.waarde per eenheid	aantal m2	vervangingswaarde per onderdeel
Carport (nr. 3)	€ 89	per m2	€ 89	28	€ 2.499
Kippenhok/bergruimte (nr. 9)	€ 179	per m2	€ 179	92	€ 16.422
Veldschuur (nr. 6)	110-155	per m2	€ 155	110	€ 17.050
bergruimte/opslagruimte	89-131	per m2			€ -
sleufsilo					
vloer	30-48	per m2	€ -		€ -
wanden	107-161	per m2 wand	€ -		€ -
perssapput 2 m3	476	per stuk	€ -		€ -
perssapgoot	11-16	per m	€ -		€ -
Overige gebouwen					
Divers			€ -		€ -
				Totaal	€ 35.971
Correctie vervangingswaarde ivm verwijderde onderdelen					€ -

Berekening restwaarde

vervangingswaarde		€	35.971
restwaarde	25%	€	8.993 -
vervangingswaarde-restwaarde		€	26.978

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel	afschrijving per jaar	verv.waarde min restwaarde	bouwjaar	leeftijd	afschrijving procent	afschrijving bedrag	**waarde na afschrijving**
Carport (nr. 3)	5,0%	€ 1.874	1977	34	100%	€ 1.874	€ -
Kippenhok/bergruimte (nr. 9)	5,0%	€ 12.317	1975	36	100%	€ 12.317	€ -
Veldschuur (nr. 6)	5,0%	€ 12.788	1975	36	100%	€ 12.788	€ -
Bergruimte/opslag	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
sleufsilo	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
Overige gebouwen							
Divers	0,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
					Totaal		€ -

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving		€	-
correctiefactor functionele veroudering	1,00		
functionele afschrijving		€	-
bedrag na afschrijving		**€**	**-**

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving		€	-
restwaarde		€	8.993 +
		€	8.993

gecorrigeerde vervangingswaarde € 8.993

Deze berekening is gebaseerd op de publicaties van de provincie Overijssel. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Countus accountants-adviseurs

Rekenblad GVW Mestopslag
Mestopslag

Gegevens aanvrager

gebouw	Mestbassin (nr 11)	Jaar	2011
naam	Langstraat 26		

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouwnummer	11
oppervlakte	407,5 m2

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	verv.waarde KWIN in €	eenheid	verv.waarde per eenheid	aantal eenheden	vervangingswaarde per onderdeel
kelder					
kelder 200 m3	143-155	per m3	€ 155	15	€ 2.325
kelder 500 m3	125-143	per m3	€ -		€ -
foliebassin					
foliebassin 500 m3	42-54	per m3	€ 54	500	€ 27.000
foliebassin 1000 m3	36-42	per m3	€ -		€ -
mestzak					
mestzak 300 m3	77-83	per m3	€ -		€ -
mestzak 500 m3	54-77	per m3	€ -		€ -
				Totaal	€ 29.325
Correctie vervangingswaarde ivm verwijderde onderdelen					€ -

Berekening restwaarde

vervangingswaarde		€	29.325
restwaarde	25%	€	7.331 -
vervangingswaarde-restwaarde		€	21.994

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

	afschrijving per jaar	verv.waarde min restwaarde	bouwjaar	leeftijd	afschrijving procent	afschrijving bedrag	waarde na afschrijving
kelder							
kelder 200 m3	5,0%	€ 1.744	1970	41	100%	€ 1.744	€ -
kelder 500 m3	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
foliebassin							
foliebassin 500 m3	10,0%	€ 20.250	1992	19	100%	€ 20.250	€ -
foliebassin 1000 m3	10,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
mestzak							
mestzak 300 m3	10,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
mestzak 500 m3	10,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
					Totaal		€ -

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving		€	-
correctiefactor functionele veroudering	1,00		
functionele afschrijving		€	-
bedrag na afschrijving		€	-

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving		€	-
restwaarde		€	7.331 +
		€	7.331

gecorrigeerde vervangingswaarde € 7.331

Deze berekening is gebaseerd op de publicaties van de provincie Overijssel. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Ilustratie 1. Overzicht gebouwen bestaande situatie.

Nr op luchtfoto	Naam/ omschrijving	Te slopen oppervlakte
3	Carport	28
4	Ligboxenstal	411
5	Varkensschuur	150
6	Veldschuur	110
8	Varkensschuur	233
9	Kippenhok	92
11	Mestbassin	408
		1.432

LOON & GRONDVERZETBEDRIJF

P.A.P. Holten BV
Evertjesweg 9
7451 NR Holten
T : 0548 - 36 17 78
F : 0548 - 36 53 27
M : 06 - 222 35 243
E : info@papholten.nl
I : www.papholten.nl

G.H. Hulsman
Langstraat 26
7451ND Holten

Holten, 30 November 2011

Betreft: Offerte diverse sloopwerkzaamheden en grondwerk aan de Langstraat 26 te Holten.

Geachte heer Hulsman,

In antwoord op uw aanvraag, doen wij u deze vrijblijvende offerte toekomen.

Het gaat hierbij om:

1)Asbestsanering:

- Verwijderen en afvoeren asbest volgens wettelijk besluit, hoeveelheden en situatie volgens ingeleverde asbestinventarisatie rapport (project nummer: 11BV9231 van 28 Juli 2011)
  Incl. opstellen werkplan, meldingen, verpakken asbesthoudende materialen en vrijgaven door erkende instanties.
  Incl. laden, transport en stortkosten asbest naar erkende verwerker

  - **Totaal 1) Asbestsanering kunnen wij u aanbieden voor een prijs van € 29.850.—**

2)Sloopwerk: Verwijderen en afvoeren van:

• Ligboxenstal	afm. 16,50 x 15,50	411 m2
• Varkenschuur	afm. 14,30 x 10,50	150 m2
• Veldschuur	afm. 12,00 x 9,20	110 m2
• Aanbouw Graanschuur	afm. 3,00 x 8,00	24 m2
• Varkensschuur	afm. 27,70 x 8,40	233 m2
• Kippenhok	afm. 10,20 x 9,00	92 m2
• Kuilvoeropslagen / Straatwerk	afm. Ca.	650 m2
• Mestopslag	afm. Ca. 23,00 x 17,00	390 m2

  - **Totaal 2) Sloopwerk kunnen wij u aanbieden voor een prijs van € 29.750.—**

3)Grondwerk:

- Leveren en verwerken grond ter plaatse van gesloopte opstallen/kelders 500 m3/los

  - **Totaal 3) Grondwerk kunnen wij u aanbieden voor een prijs van € 5.300.— +**

  - **Totaal 1 t/m 3 kunnen wij u aanbieden voor een totaalprijs van € 64.900.—**

Bank: Rabo Holten 32.85.30.700 - K.v.K. Deventer 38020106 - BTW nr. NL814546572B01

Op al onze overeenkomsten zijn van toepassing de op de achterzijde van dit papier afgedrukte CUMELA-voorwaarden welke zijn gedeponeerd bij de rechtbank Utrecht onder nummer 63/2004.

LOON & GRONDVERZETBEDRIJF

P.A.P. Holten BV
Evertjesweg 9
7451 NR Holten
T : 0548 - 36 17 78
F : 0548 - 36 53 27
M : 06 - 222 35 243
E : info@papholten.nl
I : www.papholten.nl

De volgende werkzaamheden zijn niet in de offerte meegenomen:

- Slopen werktuigenloods (alleen asbestsanering werktuigenloods)
- Verwijderen, verwerken of afvoeren mest uit mestkelders
- Aanvoeren, huur of afvoeren van rijplaten
- Verwijderen of afvoeren verborgen funderingen/(zink-)putten/kelders begravingen enz.
- Het zeven van de grond t.p.v. sloopwerk
- Leveren of verzorgen sloopvergunning of asbestinventarisatie rapporten
- Het afvoeren van zand of grond
- Verwijderen of afvoeren eventueel aanwezige/gevonden asbest wat niet omschreven staat in asbestinventarisatie rapport
- Schade aan kabels en leidingen die niet bekend zijn bij P.A.P. Holten B.V.
- Leveren of verzorgen diensten anders dan omschreven

Voorwaarden:

- Meerwerk verrekenbaar
- Te slopen opstallen geheel leeg en bezemschoon opleveren voor start sloopwerkzaamheden, de opstallen met binnen saneringen dienen stofvrij te worden opgeleverd
- Tijdens sloopwerkzaamheden geldige sloopvergunning en asbestinventarisatie rapport aanwezig is
- Alle nutvoorzieningen voor start sloopwerkzaamheden afgesloten zijn, toch tijdens asbestsanering vrij gebruik van stroom 220volt en stromend water mogelijk is
- Voldoende werk- en opslag ruimte aanwezig is tijdens werkzaamheden
- Genoemde hoeveelheden en tarieven gelden voor opdracht van het totale werk, en geldig voor de door u ingeleverde tekeningen en asbestinventarisatie rapport
- Alle genoemde bedragen zijn **exclusief 19% BTW**
- De facturatie zal geschieden in n.o.t.k. termijnen
- Uitvoering in onderling overleg voor 1 Maart 2012
- Offerte is geldig tot **31 December 2011**

Er van uitgaande u hiermee een passende aanbieding te hebben gedaan,
zien wij uw reactie met belangstelling tegemoet,

Met vriendelijke groet,

Namens P.A.P. Holten B.V.
Wilco Stegeman

Bank: Rabo Holten 32.85.30.700 - K.v.K. Deventer 38020106 - BTW nr. NL814546572B01

Op al onze overeenkomsten zijn van toepassing de op de achterzijde van dit papier afgedrukte CUMELA-voorwaarden welke zijn gedeponeerd bij de rechtbank Utrecht onder nummer 63/2004.

M.H. Hoogeboom Raalte BV
Boeierstraat 5
8102 HS Raalte
Stobbenbroekerweg 16
8101 NT Raalte
Rijnlandstraat 3
8028 PX Zwolle

0572 - 35 22 50
0572 - 35 56 16
www.hoogeboom-raalte.nl
info@hoogeboom-raalte.nl

14 29 31 314
9910 29 917
8043.65.994.B01
38014408

- Blad 2 -
Offerte 2110304-1
Dhr. G. Hulsman
d.d. 29-7-2011

Specificatie prijs

Asbestsaneringen	28850.00
Sloopwerken	29850.00
Grondwerk	6950.00
Totaalprijs exclusief 19 % BTW in EUR	65650.00
BTW 19 %	12473.50
Totaalprijs inclusief 19 % BTW in EUR	78123.50

Uitgangspunten

- Exclusief slopen werktuigloods. Deze wordt uitsluitend ontdaan van de asbest golfplaten.
- Voor de bovenstaande werkzaamheden kan een sloopvergunning of sloopmelding verplicht zijn, deze dient dan uiterlijk 1 week voor aanvang van de werkzaamheden op ons kantoor aanwezig te zijn. Sinds 1 maart 2006 is het verplicht dat er een asbestinventarisatie gemaakt wordt conform de SC-540. De kosten van deze inventarisatie bedraagt afhankelijk van het pand tussen de 275,– en 480 EUR exclusief 19% BTW.
- De asbestverwijderingswerkzaamheden dienen uiterlijk 1 week voor aanvang door ons gemeld te worden bij de certificerende instelling en de arbeidsinspectie
- De asbestverwijderings werkzaamheden mogen niet uitgevoerd worden bij temparaturen onder de 5 graden boven 0.
- Exclusief het verwijderen en afvoeren van eventueel andere, dan in deze offerte vermelde, aanwezige asbesthoudende materialen
- Exclusief het verwijderen en afvoeren van eventueel aanwezige asbesthoudende materialen onder de betonvloeren.
- Exclusief het aanbrengen van dekzeilen t.b.v. het voorkomen van waterschade.
- Exclusief de kosten t.a.v. schade die ontstaat als gevolg van regenval tijdens en na de werkzaamheden
- De te slopen opstallen dienen door de opdrachtgever geheel leeg te worden opgeleverd.
- Het slopen wordt uitgvoerd m.b.v. een sloophamer op lucht, dit veroorzaakt trilingen, stof en lawaai. Indien er voorzieningen of indien de werkzaamheden op een andere wijze uitgevoerd dienen te worden dan worden de meerkosten aan U doorberekend. Tevens wijzen wij iedere aansprakelijkheid t.g.v. deze trillingen af.

Ons bedrijf is gecertificeerd conform de BRL SVMS-007. In de BRL SVMS-007 wordt exact omschreven hoe het sloopproces bij een gecertificeerde sloopaannemer verloopt. Centraal staat een zorgvuldige werkvoorbereiding en een veilig en milieukundig verantwoorde uitvoering van het sloopproject.
De proceseisen in BRL zijn gebaseerd op de volgende stappen: 1. Werkaanvraagbeoordeling, 2.Stoffeninventarisatie / inspectie sloopobject, 3. Aanbieding, 4. Contractbeoordeling, 5. Werkvoorbereiding, 6. Uitvoering van de sloop, 7. Behandeling en afvoer sloopmaterialen, 8. Oplevering en 9. Stoffenverantwoording. (Op verzoek toegezonden).

- Deze offerte is geldig tot 18-10-2011

Wij hopen U hiermee een passende aanbieding gedaan te hebben, en zien Uw reaktie tegemoet.
Mocht U nog vragen of opmerkingen hebben dan kunt U contact opnemen met Gert Hoogeboom (rechtstreeks nummer 06-51230104).

Met vriendelijke groet,

Hoogeboom Raalte
Gert Hoogeboom

Bijlage : Algemene voorwaarden Hoogeboom Raalte versie 1 d.d. 28-10-2003

M.H. Hoogeboom Raalte BV
Kantoor Boeierstraat 5
8102 HS Raalte
Recycling Stobbenbroekerweg 16
8101 NT Raalte
Recycling Rijnlandstraat 3
8028 PX Zwolle

T 0572 - 35 22 50
F 0572 - 35 56 16
www.hoogeboom-raalte.nl
E info@hoogeboom-raalte.nl

Rabobank 14 29 31 314
Gireverkeer 9910 29 917
BTW 8043.65.994.B01
KVK 38014408

Offerte

Dhr. G. Hulsman
t.a.v. de heer G. Hulsman
Langstraat 26
7451 ND HOLTEN

Raalte , 29-7-2011

Offerte 2110304-1

Geachte heer Hulsman,

Hierbij doen wij U de prijsopgave toekomen voor de onderstaande werkzaamheden ten behoeve van het slopen rood-voor-rood schuren aan de Langstraat 26 te Holten.

Werkzaamheden

Bpst	Omschrijving	Aantal	Eenheid
# 9	**Asbestsaneringen**		
9.02	Opstellen werkplan en melding verzorgen	1.00	st
9.04	Visuele inspectie buitenwerkzaamheden	1.00	st
9.06	Vrijgave meting binnenwerkzaamheden	3.00	st
9.10	Verwijderen en afvoeren asbestgolfplaten varkenschuur	265.00	m2
9.12	Verwijderen en afvoeren van vlakke beplating varkenschuur deze varkenschuur dient van binnen geheel schoon en stofvrij aan ons te worden opgeleverd voor aanvang van de werkzaamheden!	235.00	m2
9.14	Verwijderen en afvoeren asbestgolfplaten ligboxenstal	460.00	m2
9.16	Verwijderen en afvoeren van vlakke beplating ligboxenstal	54.00	m2
9.18	Verwijderen en afvoeren van gevelbeplating ligboxenstal	150.00	m2
9.20	Verwijderen en afvoeren asbestgolfplaten varkenschuur	70.00	m2
9.22	Verwijderen en afvoeren asbestgolfplaten werktuigloods	120.00	m2
9.24	Verwijderen en afvoeren asbestgolfplaten kapschuur	325.00	m2
9.26	Verwijderen en afvoeren van asbest golfplaten kippenhok	110.00	m2
9.28	Verwijderen en afvoeren van asbest golfplaten carport	22.00	m2
# 10	**Sloopwerken**		
10.02	Slopen en afvoeren varkensschuur 27.7*8.4	255.00	ton
10.04	Slopen en afvoeren ligboxenstal 26.5*15.5	380.00	ton
10.06	Slopen en afvoeren varkenschuur 14.3*10.5	180.00	ton
10.10	Slopen en afvoeren aanbouw kapschuur 12.5*22.5	60.00	ton
10.12	Slopen en afvoeren aanbouw kippenhok 10.2*9.0	35.00	ton
10.14	Slopen en afvoeren mestbassin 23.0*17.0	390.00	m2
10.20	Verwijderen en afvoeren straatwerk	650.00	m2
# 12	**Grondwerk**		
12.02	Aanbrengen en leveren grond in terrein	450.00	m3
12.04	Aanbrengen en leveren toegangsweg t.b.v. de sloop	250.00	m2
12.06	Aanbrengen en leveren PVC-315 mm Grijs t.b.v. duiker	6.00	m1

Lichtenberg
BOUWBEDRIJF

OFFERTE:

Bouwbedrijf J.H. Lichtenberg & Zn B.V.
Molendijk Noord 53
7461 JG Rijssen
Telefoon 0548 513 663
Fax 0548 519 523
info@bouwbedrijf-lichtenberg.nl

K.v.K. Enschede nr. 06047045
BTW nr. 0059.01.893
ING Bank 68.01.59.126

Onderdeel van Lichtenberg Bouwgroep

Dhr. G.H. Hulsman
Langstraat 26
7451 ND Holten

Rijssen, 17 april 2012

Betreft : Offerte verbouw kapschuur aan de Langstraat 26 te Holten

Geachte heer Hulsman,

Hierbij ontvangt u onze vrijblijvende offerte conform bijgevoegde schetsen voor de verbouw van uw kapschuur aan de Langstraat 26 te Holten.

Één en ander kunnen wij u aanbieden voor € 25.140,-- incl. BTW

Opgenomen werkzaamheden:
- Sloopwerk benodigde metselwerk en kozijnen
- Leveren en aanbrengen 2 stuks meranti kozijnen met deuren incl. standaard hang-en sluitwerk
- Schoon metselwerk nieuw te metselen buitenmuren
- Leveren en aanbrengen van stalen dakpanplaten inclusief randafwerking
- Leveren en aanbrengen van verticale ruwe Douglas delen met 10 mm tussenruimte (exclusief schilder / beitswerk)
- Leveren en aanbrengen van 1 zinken goot en 2 hwa's aan de voorgevel

Door opdrachtgever zelf te verrichten werkzaamheden:
- Verwijderen dakbeplating
- Sloopwerk aanbouw kapschuur
- Verwijderen houten gevelbekleding
- Afvoer sloop en bouwafval
- Schilderwerk

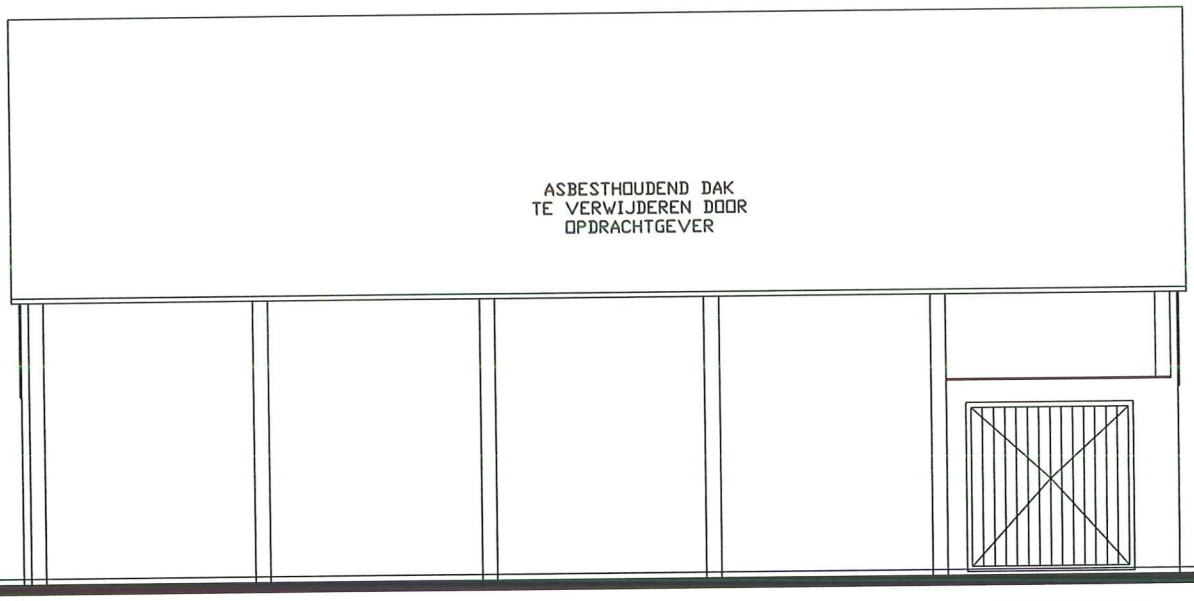
Wij gaan er vanuit u hiermee een passende aanbieding te hebben gedaan en gaan graag met u in gesprek om onze opgave toe te lichten.

Wij vertrouwen erop u met deze offerte voldoende te hebben geïnformeerd.

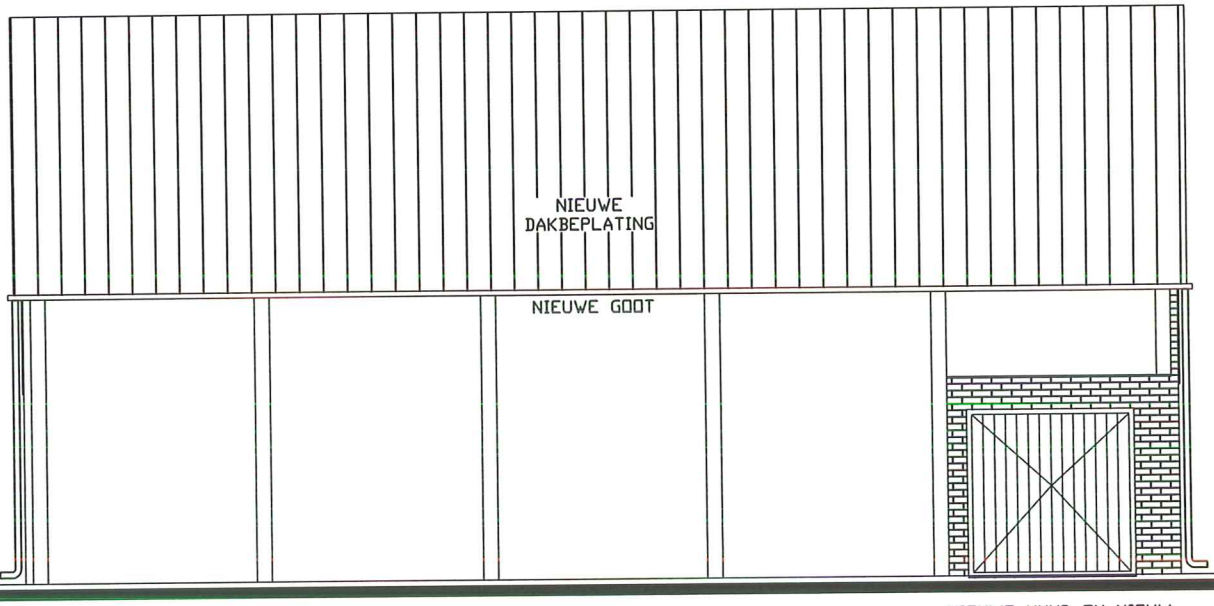
Met vriendelijke groet,
Bouwbedrijf Lichtenberg

Wilco Zwoferink
directeur

verbouw kapschuur
aan de Langstraat 26 te Holten



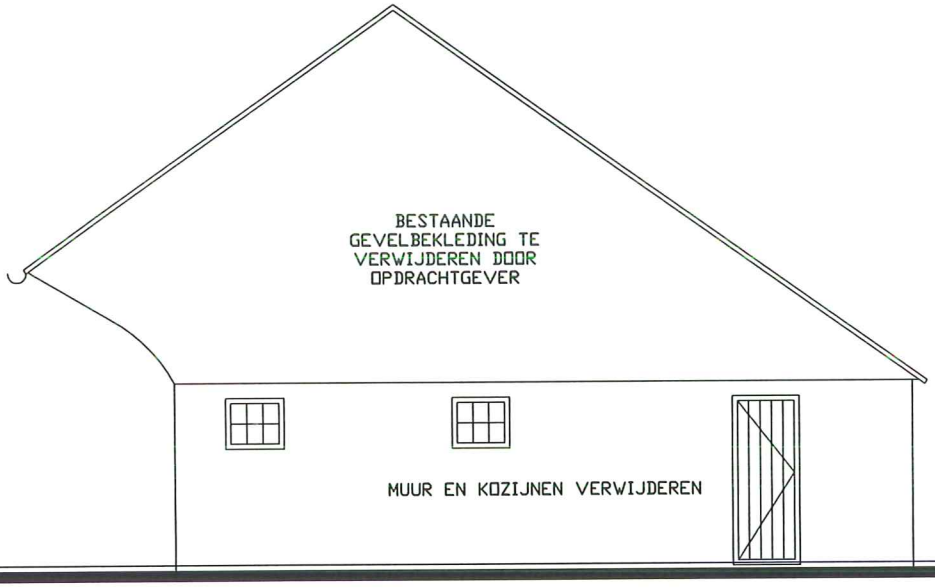
BESTAANDE VOORGEVEL



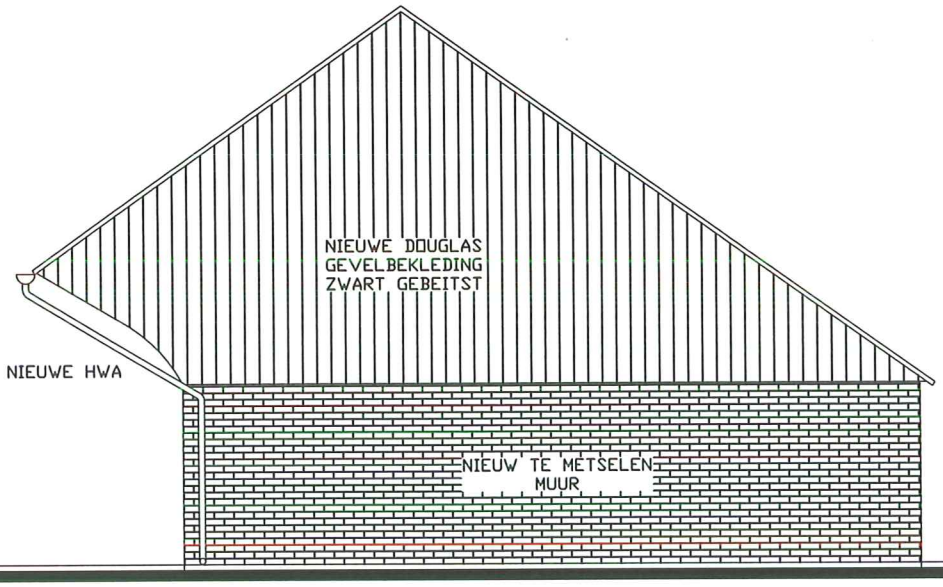
GEWIJZIGDE VOORGEVEL

KLEUR EN MATERIAALSTAAT		
Omschrijving	**Materiaal**	**Kleur**
gevels	gebakken steen	Is bestaand
kozijnen en deuren	hardhout	als bestaand
gevelbekleding	douglas	zwart gebeitst
dakbedekking	gecoate dakplaten	antraciet

schaal 1:100



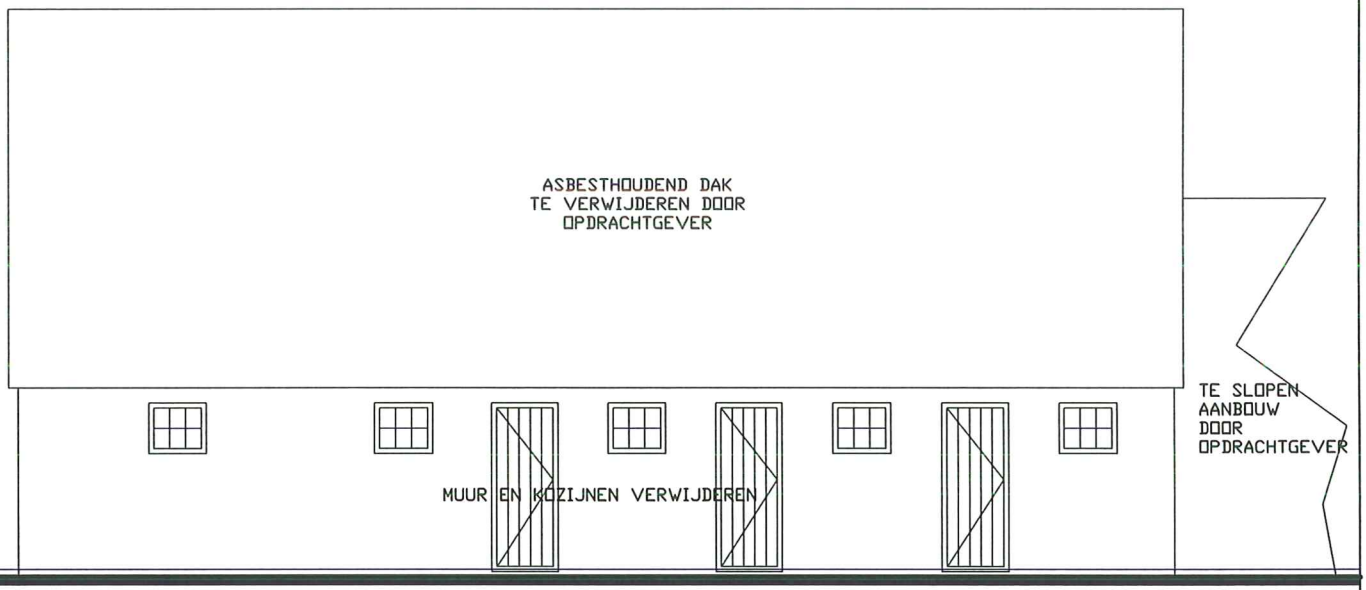
BESTAANDE RECHTERGEVEL



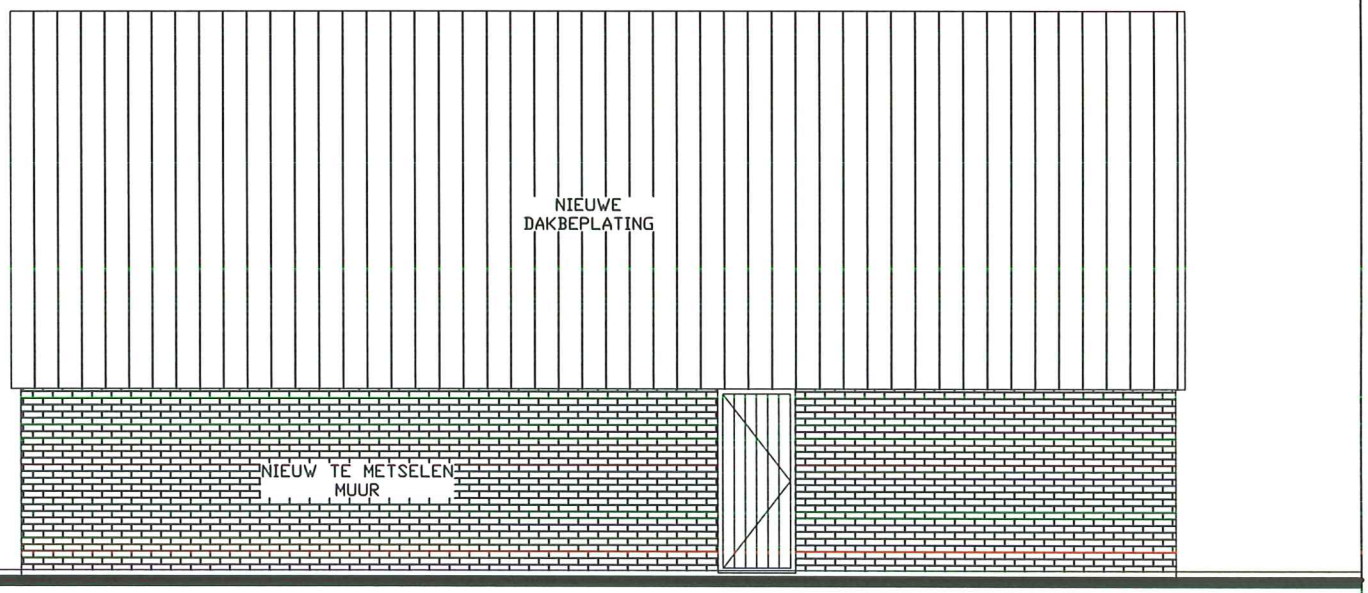
GEWIJZIGDE RECHTERGEVEL

KLEUR EN MATERIAALSTAAT		
Omschrijving	**Materiaal**	**Kleur**
gevels	gebakken steen	ls bestaand
kozijnen en deuren	hardhout	als bestaand
gevelbekleding	douglas	zwart gebeitst
dakbedekking	gecoate dakplaten	antraciet

schaal 1:100



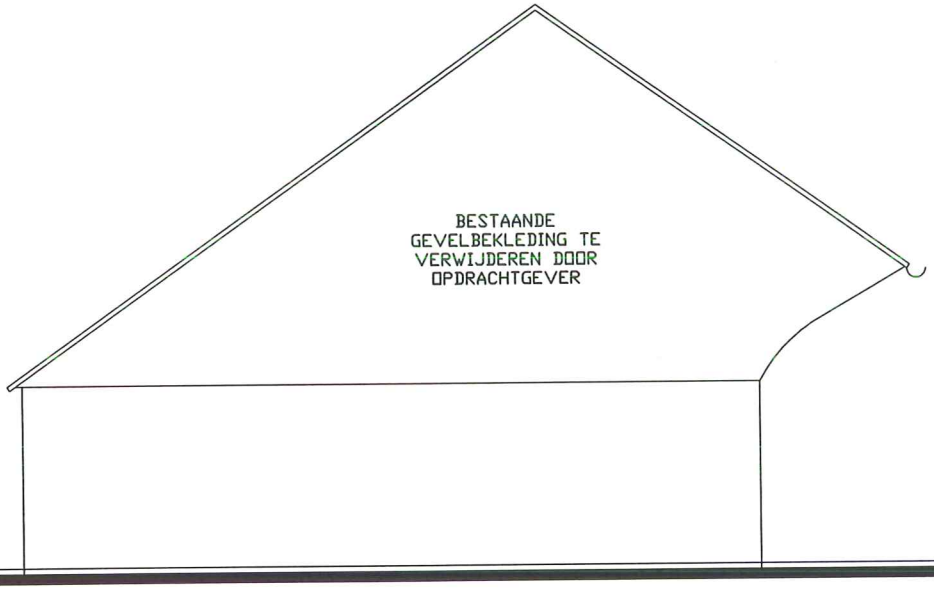
BESTAANDE ACHTERGEVEL



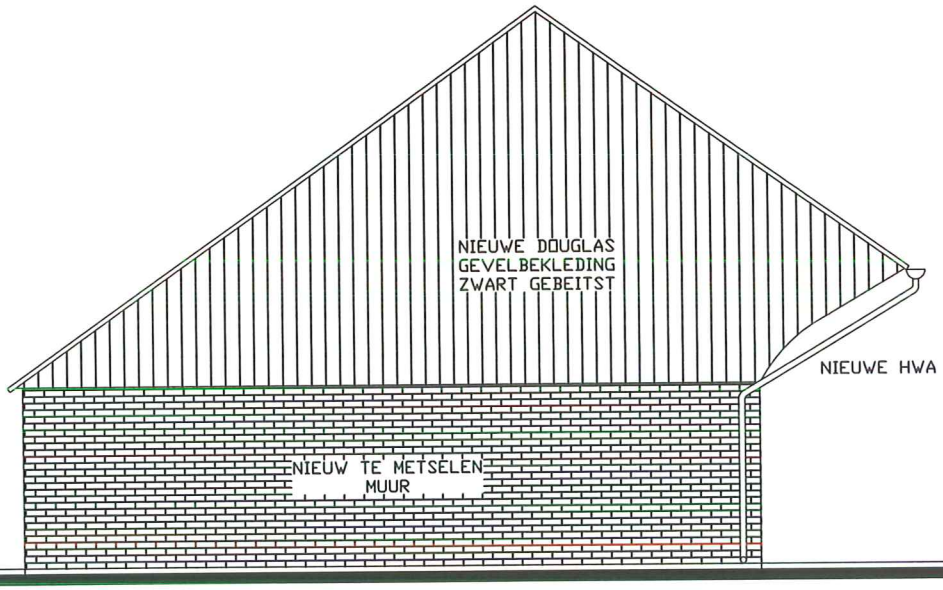
GEWIJZIGDE ACHTERGEVEL

KLEUR EN MATERIAALSTAAT		
Omschrijving	**Materiaal**	**Kleur**
gevels	gebakken steen	Is bestaand
kozijnen en deuren	hardhout	als bestaand
gevelbekleding	douglas	zwart gebeitst
dakbedekking	gecoate dakplaten	antraciet

schaal 1:100



BESTAANDE LINKERGEVEL



GEWIJZIGDE LINKERGEVEL

KLEUR EN MATERIAALSTAAT		
Omschrijving	**Materiaal**	**Kleur**
gevels	gebakken steen	Is bestaand
kozijnen en deuren	hardhout	als bestaand
gevelbekleding	douglas	zwart gebeitst
dakbedekking	gecoate dakplaten	antraciet

schaal 1:100

schildersbedrijf
RENSEN-GEELS

Veldegge 39
7468 DJ Enter
Tel. (0547) 38 46 24
Fax (0547) 38 46 53
Rabobank
Rek.nr. 13.08.99.666
K.v.K. 08084380
BTW nr. NL 8112.33.327.B01
info@rensen-geels.nl
www.rensen-geels.nl

Gerrit Hulsman
Langestraat 26
7451 ND Holten

Geachte heer Hulsman

3 juli 2012

Onder dankzegging voor uw aanvraag doet het ons een genoegen u hierbij een prijsopgave aan te bieden betreffende het schilderwerk van diverse onderdelen zoals door u opgegeven.

Een en ander zoals met u besproken en door u omschreven komen wij tot de volgende omschrijving.

64 m2 Douglas 2x met Woodstain Ebben
3x kozijnen en 3x deuren gronden bijwerken en aflakken.

De kosten hiervoor bedragen € 1.770,00 excl btw

Niet opgenomen:
Overig schilderwerk.

Wij vertrouwen erop u hiermee een passende aanbieding te hebben gedaan. Mocht u nog vragen hebben over deze offerte dan kunt u contact met ons opnemen.

Met vriendelijke groet,
Schildersbedrijf Rensen Geels

P.B.J. Rensen
Mobiel 06-23154811

SCHILDERSWERK
GLAS ISOLATIE
WANDAFWERKING
RENOVATIE
NIEUWBOUW
ONDERHOUD
DECORATIE

Bijlage 30 Erfinrichtingsplan Larenseweg 104 in Holten

Renvooi nieuwe aanleg

1.	bestaande beuk.
2.	aan te planten linde 16-18 mm (2x), elk bevestigd aan 2 palen
3.	aan te planten noot boom 16-18 mm (3x), bevestigd aan 2 palen
4.	aan te planten wilde haag met sleedoorn, esdoorn, berk en hulst
5.	bestaande bomenrij

situatie schaal 1 : 1000
sectie I nr. 1267
gemeente HOLTEN

Erwin Meinders
bouwkundig buro

Schotboersweg 7
7678VK Geesteren (O.)

telefoon 0546 - 631484
info @ erwinmeinders.nl

www.erwinmeinders.nl

Werk : erfbeplantingsplan schaal 1 : 500

Opdrachtgever : M. Rietberg Larenseweg 104 7451 NA Holten
06-20735514 / e.rietberg@hotmail.nl

Datum : 10 - 06 - '13	gew :	schaal : 1:500	get : CR	code : 13-hwrie	form. : A3	blad : 1 van 1

© bouwkundig buro Erwin Meinders Geesteren

Op al ons werk is van toepassing de leveringsvoorwaarden volgens SR1997 zie website

Bijlage 31 Erfinrichtingsplan Leijerweerdsdijk 1 en 3 in Rijssen en Raalterweg 52 in Holten

Rood voor rood en landgoed plan Ter Horst

Ontwikkelplan Leijerweerdsdijk 3 en Raalterweg 52

Eelerwoude

kleurt het landelijk gebied

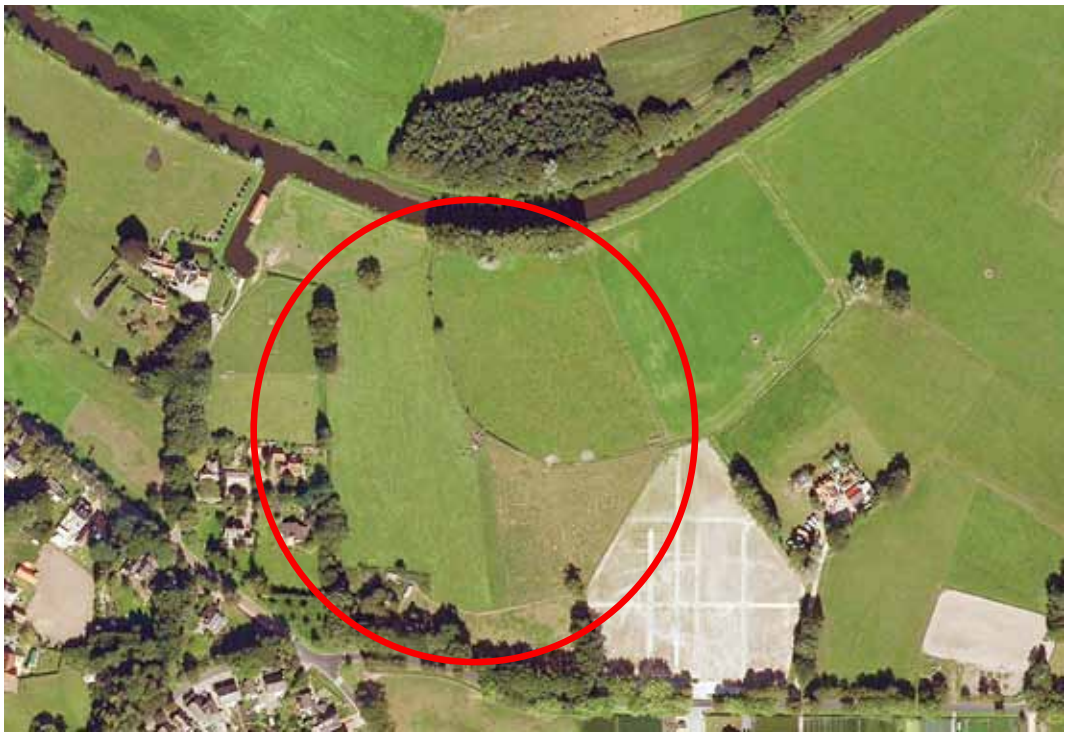
Rood voor rood en landgoed plan Ter Horst

Ontwikkelplan Leijerweerdsdijk 3 en Raalterweg 52

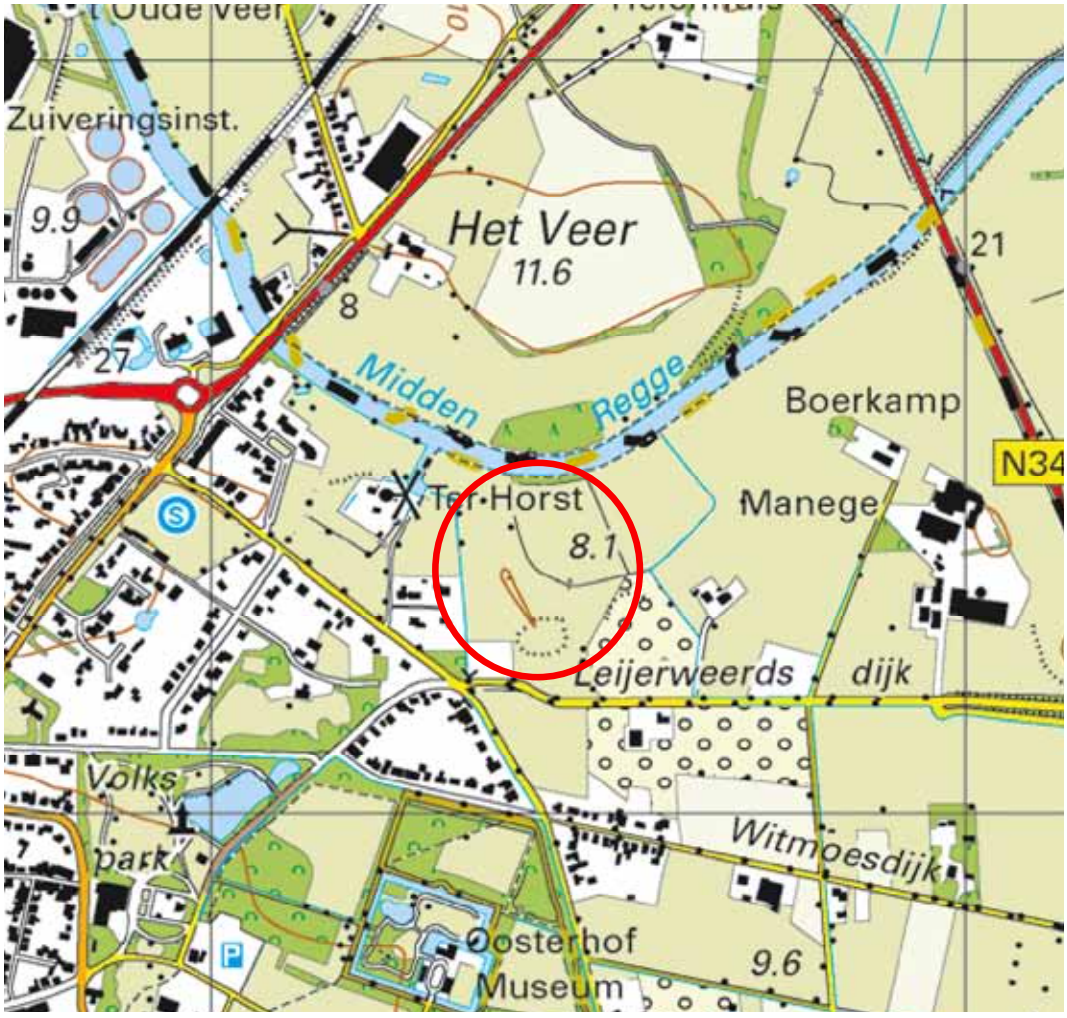
Opdrachtnemer:

Eelerwoude
Mossendamsdwarsweg 3
7472 DB Goor
Postbus 53
7470 AB Goor
Tel.: 0547 26 35 15
Fax: 0547 26 33 15
e-mail: info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:
Projectnummer: 1187.4
Datum: oktober 2014
Projectleider: René Nijmeijer
Opgesteld: Bob Vogelzang
Gecontroleerd: René Nijmeijer



Afbeelding 1. Luchtfoto met projectlocatie



Afbeelding 2. Topografische kaart met projectlocatie

INHOUD

1 INLEIDING 7
1.1 Aanleiding 7
1.2 Inhoud rapport 7

2 OMGEVINGSANALYSE 9
2.1 Leijerweerdsdijk 3 Rijssen 9
2.2 Raalterweg 52 13

3 PLANOLOGISCH KADER 17
3.1 Provinciaal beleid, Omgevingsvisie Overijssel (2009) 17
3.2 Landhuizenregeling 22
3.3 Rood voor Rood-regeling 22
3.4 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving 23
3.5 Natuurschoonwet 25

4 INRICHTINGSSCHETS 27
4.1 Inrichtingsschets Leijerweerdsdijk 3 27
4.2 Inrichtingsschets Raalterweg 52 33

5 KGO BALANS **37**

Afbeelding 3. Foto: Oud Pakhuis

Afbeelding 4. Foto: Het Lös Hoes

1 INLEIDING

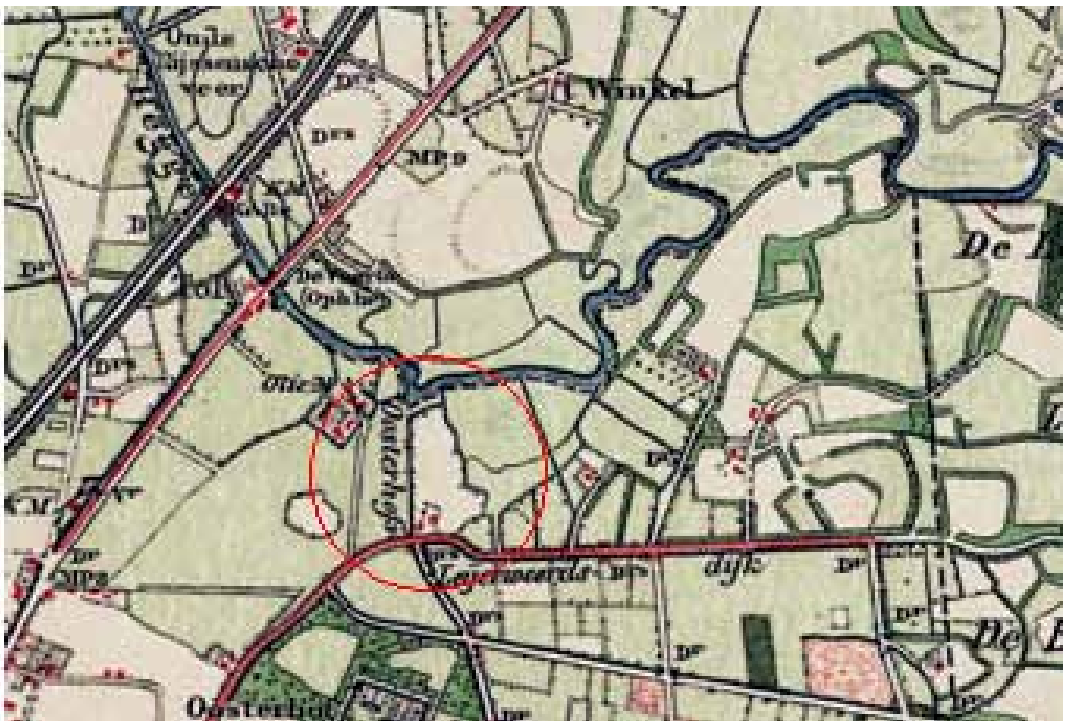
1.1 Aanleiding

Op initiatief van de eigenaar van landgoed Ter Horst, is gestart met de planvorming in het kader van de ontwikkeling op het landgoed Ter Horst. Het gaat daarbij om het realiseren en inrichten van een landgoed met daarbij twee woningen op de locatie aan de Leijerweerdsdijk 3 in Rijssen, gemeente Rijssen-Holten.

De eigenaren van het landgoed Ter Horst, hebben de locatie in fasen in eigendom verworven, waarbij het laatste gedeelte op 2 juni 2004 in eigendom is verkregen. Vanaf dat moment is actief aan de ontwikkeling van het landgoed gewerkt. Daarbij heeft een reeks overlegmomenten plaatsgevonden, uiteindelijk resulterend in een overeenkomst met de gemeente over de ontwikkeling van het landgoed. Op basis van deze overeenkomst is dit inrichtingsvoorstel tot stand gekomen. Op dit landgoed kunnen twee woningen worden gerealiseerd op basis van de Landhuizenregeling en de Rood voor Rood-regeling. Naast de locatie aan de Leijerweerdsdijk 3 is de locatie aan de Raalterweg 52 bij dit plan betrokken. Op deze locatie worden landschapsontsierende schuren gesloopt om daarmee middels de rood voor rood regeling een compensatiekavel te realiseren aan de Leijerweerdsijk 3, daarnaast wordt bij het slopen van de landschapsontsierende bebouwing een schuur behouden om omgevormd tot bedrijfsverzamelgebouw. Momenteel staan er een aantal gebouwen op het perceel aan de Leijerweerdsdijk 3 te Rijssen. De gebouwen zijn deels door brandstichting verwoest en grotendeels ingestort. Met dit inrichtingsvoorstel worden de voorgenomen ontwikkelingen op landgoed Ter Horst beschreven en onderbouwd. Op basis hiervan wordt het bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Inhoud rapport

Hoofdstuk 2 van dit rapport bevat planologische analyses van beide locaties. Hierin wordt het voorgenomen plan getoetst aan het van toepassing zijnde beleid. In hoofdstuk 3 wordt is het landschap ter plaatse geanalyseerd. Deze analyses leiden tot de randvoorwaarden voor het inrichtingsplan. In hoofdstuk 4 is het landschapsplan weergegeven. Dit plan wordt financieel onderbouwd in hoofdstuk 5.



Afbeelding 5. Historische kaart, omstreeks 1900

Afbeelding 6. Bodemkaart

2 OMGEVINGSANALYSE

In de omgevingsanalyse wordt specifiek aandacht besteed aan de relevante onderwerpen voor het perceel aan de Leijerweerdsdijk 3 en de Raalterweg 52. Dat betekent bijvoorbeeld dat alleen bodemkaarten en hoogtekaarten zijn toegevoegd als dat het verhaal verduidelijkt, en wanneer ze relevant zijn voor uitgangspunten voor de inrichtingsschets. Dit geldt ook voor de beleidsmatige en omgevingsaspecten. De analyse is zowel inventariserend (de feiten weergevend), als waarderend (een waardeoordeel gevend).

2.1 Leijerweerdsdijk 3 Rijssen

2.1.1 Ligging in de omgeving

De locatie Leijerweerdsdijk 3 ligt aan de noordkant van de Leijerweerdsdijk en aan de oostzijde van Rijssen. Aan de noordkant wordt het gebied begrensd door de Middenregge, aan de zuidkant door de Leijerweerdsdijk. Westelijk van het gebied staat de oude, karakteristieke Pelmolen van de familie Ter Horst. De locatie is ruim 5,73 hectare groot.

2.1.2 Aanwezige bebouwing

Momenteel staan er een aantal gebouwen op het perceel. Hierbij gaat het om een woning met bijgebouwen. Het perceel waarop de bebouwing staat, kent de bestemming woondoeleinden. Deze gebouwen verkeren in vervallen staat waardoor de kwaliteit van het perceel en de omgeving, ruimtelijk is aangetast. Daarom bestaat het voornemen deze gebouwen te slopen. De bestaande woning zal vervangen worden door een landhuis, wat een verdere verbetering van het landschap tot gevolg zal hebben.

2.1.3 Geomorfologie en bodem

Het plangebied is gelegen op een beekeerdgrond met een eenmanses aan de zuidkant van het plangebied. De beekeerdgronden zijn laag gelegen en bevatten geen veen. Deze gronden maakten vroeger onderdeel uit van het stroomdal van de Regge. De eenmanses aan de zuidzijde bestaat uit een ondergrond van zand en ligt ten opzichte van de beekeerdgronden aanmerkelijk hoger. Op de eenmanses liggen twee kleine verhogingen. Dit verschil in reliëf binnen het plangebied is in de huidige situatie goed beleefbaar. De grens tussen lager gelegen beekeerdgronden en hoger gelegen eenmanses bestaat uit een sloot. Op diverse plekken binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn steilrandjes zichtbaar. De diversiteit aan hoogteverschillen in het terrein is zeer waardevol.

Afbeelding 7. Foto: Zicht op de woning op de Pelmolenpad

Afbeelding 8. Foto: Zicht op het reliëfrijke landschap

2.1.4 Ontwikkeling landschap

De hoogteverschillen in het gebied zijn nog steeds zeer goed herkenbaar. Deze zijn kenmerkend voor het gebied en maken het landschap divers. Terwijl in het verleden het noordoostelijke laaggelegen deel tot het stroomdal van de Regge hoorde, werd aan de zuidwestrand van de hogere eenmanses een boerderij gevestigd. Deze hogere eenmanses werd in gebruik genomen als akker. Op de oude kaarten is te zien dat de laaggelegen gronden langs de rivier drassig waren en gebruikt werden als hooilanden. De destijds kronkelende loop van de Regge is tegenwoordig gekanaliseerd. Het reliëf op de overgang van beekdal naar kamp (oorspronkelijke rivierduin) is echter nog wel duidelijk te herkennen.

De akker op de hoge eenmanses hoorde bij de boerderij aan de Leijerweerdsdijk. Door de akkerbouw zijn de gronden in de loop der eeuwen waarschijnlijk nog extra verhoogd. In de huidige situatie steken twee kleine koppen boven de esakker uit. Deze opvallende koppen zijn kenmerkend voor het gebied en zorgen voor een mooie glooiing in het terrein. Op diverse plekken liggen kleine stijlranden. Langs de randen van de voormalige akker/ eenmanses bevinden zich op diverse plekken oude eiken. Deze bomen zijn de restanten van een oude randbeplanting van de akker.

Door het plangebied aan de Leijerweerdsdijk loopt een oude waterloop welke afwatert op de Regge. In de waterloop is riet ontstaan en zijn op het talud enkele stuiken opgeschoten. Met deze waterloop werd het waterpeil in de grachten van havezathe de Oosterhof gereguleerd.

2.1.5 Huidige waarden

Samengevat ligt er een interessant landschappelijk contrast in het gebied: de hoge droge eenmanses met oude akkergronden versus het laag gelegen natte beekdal. De overgangen en het goed zichtbare reliëf zijn daarom van bijzondere waarde. In het gebied bevinden zich de volgende waardevolle elementen:

- De twee goed herkenbare hoge koppen op de eenmanses;
- Bijzondere hoogteverschillen en stijlrandjes;
- Oude waterloop, oorspronkelijke verbinding tussen Oosterhof en Regge
- De oude eiken(rijen) op de perceelsranden;
- Het uitzicht op het open beekdal en de Pelmolen.

Afbeelding 9. Foto: Luchtfoto Raalterweg 52

Afbeelding 10. Te slopen bebouwing Raalterweg

2.2 Raalterweg 52

2.2.1 Ligging in de omgeving

De locatie Raalterweg 52 ligt aan de westrand van de Sallandse Heuvelrug, ten zuidoosten van Nieuw Heeten en ten noorden van de N332.

2.2.2 Aanwezige bebouwing

Momenteel staan er een aantal gebouwen op het perceel. Hierbij gaat het om een woning, 3 varkensstallen, jongveestal, werktuigenberging en een schuur. Deze gebouwen worden niet meer bedrijfsmatig gebruikt en worden gezien als landschapsontsierende bebouwing. Het voornemen is dan ook enkele van deze gebouwen te slopen. Op de afbeelding wordt weergegeven welke bebouwing wordt gesloopt en welke blijft behouden. Daarbij wordt de ligboxstal (G) omgevormd als Vrijkomende Agrarische bedrijfsbebouwing (VAB) naar een bedrijfsverzamelgebouw. De bestaande woning inclusief de karakteristieke schuur (C) blijven staan. Het voornemen bestaat om in deze karakteristieke schuur boerderij kamers te realiseren (wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan Buitengebied Rijssen-Holten. In totaal wordt er aan 1.404 m2 aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. De volgende oppervlakten aan gebouwen zijn aanwezig:

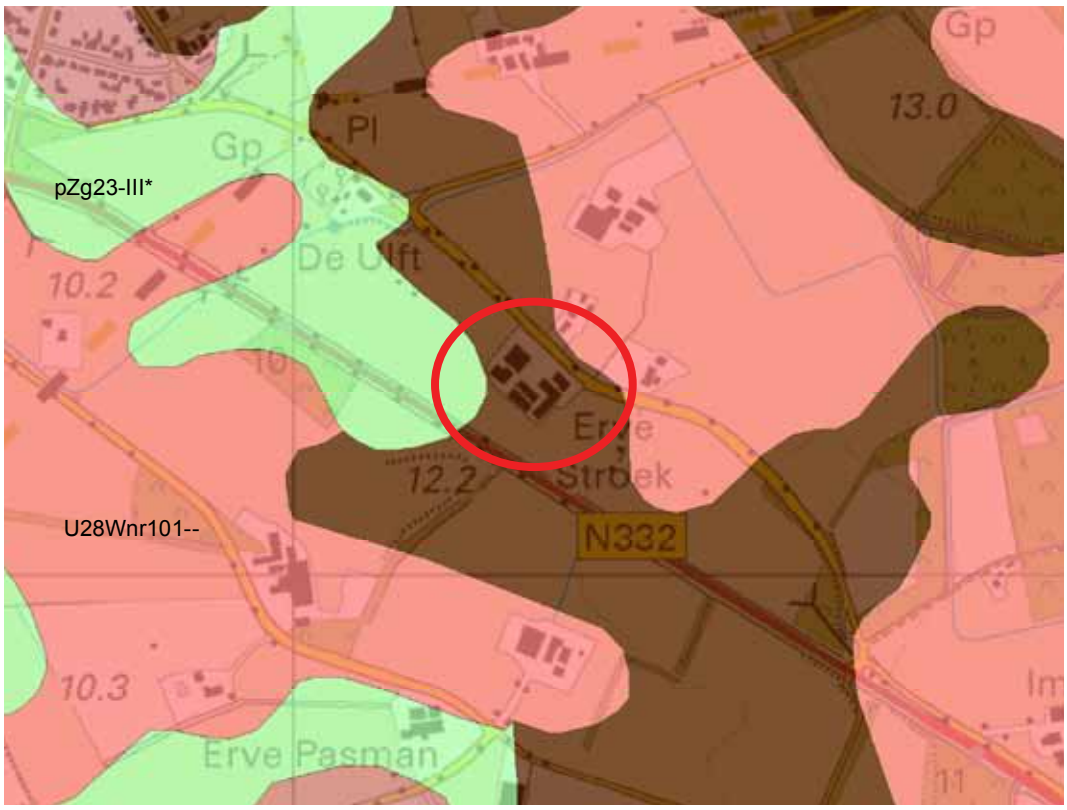
Vleesvarkensstal B (slopen)	305 m2
Vleesvarkensstal D (slopen)	287 m2
Vleesvarkensstal E (slopen)	404 m2
Ligboxenstal G (VAB)	586 m2
Jongveestal F (slopen)	221 m2
Werktuigenberging H (reeds gesloopt)	187 m2
Schuur/berging C (blijft)	221 m2
Totaal opp. gebouwen	2.211 m2
Totaal sloop	1.404 m2

2.2.3 Geomorfologie en bodem

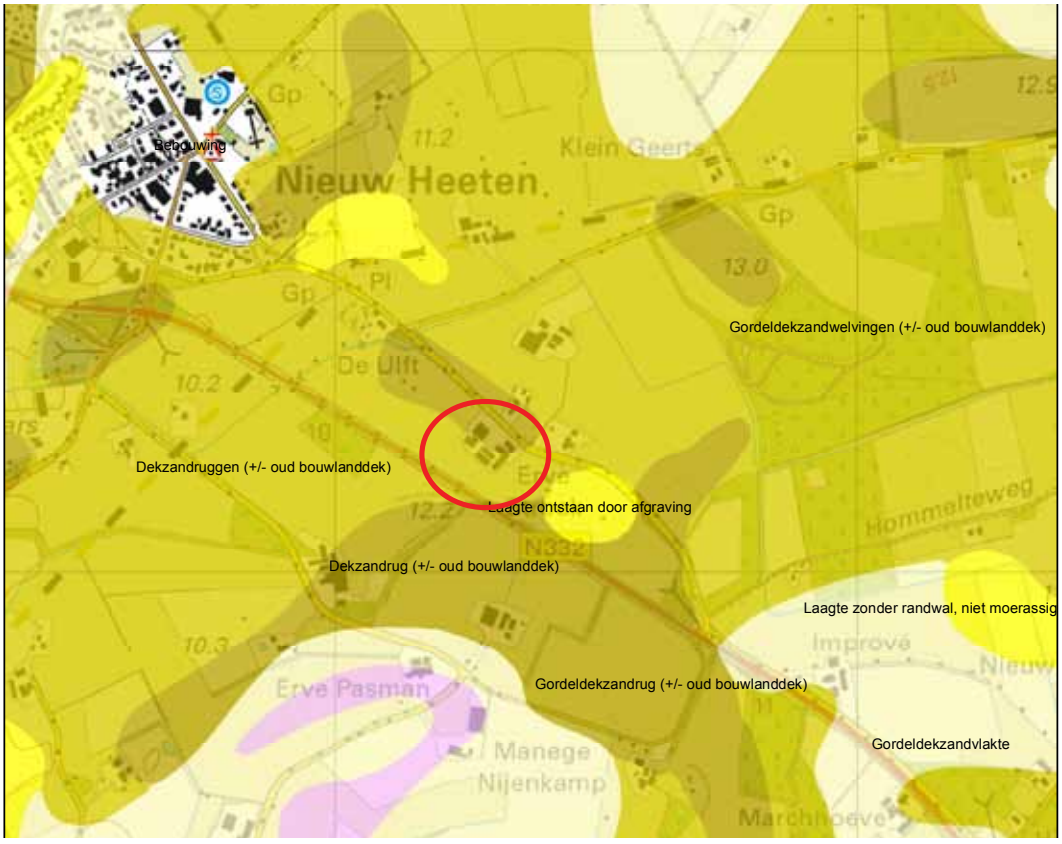
Het plangebied is gelegen op drie verschillende bodemtypen, zwarte enkeerdgrond, podzolgrond en beekdalgronden. De beekdalgronden zijn laag gelegen en bevatten geen veen. Deze bevinden zich aan de noordwestkant van het perceel. Het overige en grootste deel van het perceel bestaat uit zwarte enkeerdgronden. Deze gronden waren voornamelijk in gebruik als akker en zijn eeuwen lang bemest met plaggenmest. Het erf ligt aan de rand van de zwarte enkeerdgrond, nabij de humus podzolgronden. Dit zijn de voormalige en ontgonnen heidegronden.

2.2.4 Ontwikkeling landschap

Het erf maakt onderdeel van het oude hoevenlandschap. Dit is een kleinschalig en gevarieerd landschap. Veel kleine hoogteverschillen en een grote diversiteit aan



Afbeelding 11. Foto: Bodemkaart Raalterweg 52



Afbeelding 12. Foto: Beschrijving gronden Raalterweg

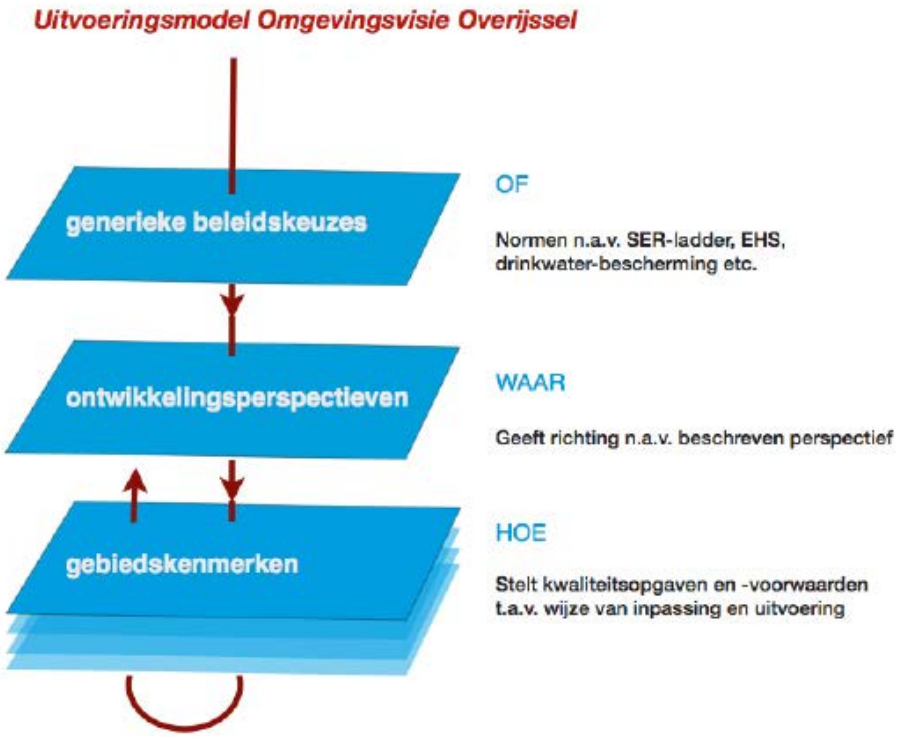
landschapselementen zoals bomenrijen, houtwallen en bosjes. Het landschap heeft door de hoogteverschillen een organische structuur. Aan de randen van de hogere gronden (dekzandruggen) vestigden boeren zich met hun boerderij en erf. Op de oude kaarten is te zien dat de laag gelegen gronden drassig waren en gebruikt werden als hooilanden en de hoger gelegen gronden als akker. De akkers zijn in de loop der eeuwen nog extra verhoogd door het opbrengen potstalbemesting. Bemesting gemaakt van de plaggen uit de naastgelegen heidevelden dat als bodem fungeerde in veestallen.

In de huidige situatie is geen onderscheid meer te maken tussen de hoger gelegen akkers en lager gelegen graslanden. Het gehele eigendom is nu in gebruik als grasland. Wel zijn de hoogteverschillen nog enigszins herkenbaar. Ten zuidoosten van het erf ligt een zichtbare stijlrand. Aan de voet van deze stijlrand ligt een actieve aanvoer van kwelwater uit de bodem. Veel landschapselementen, zoals bomenrijen en houtwallen zijn na verloop van tijd verdwenen. Enkele bomen en een bosje zijn overgebleven. Dit zijn de restanten van een oude randbeplanting van de akkers en graslandjes.
In het noordwesten, langs een deel van het eigendom, ligt de Wittenbergsleiding. Dit is een afwateringssloot welke overtollig water aan in het water afvoert naar het Overijssels kanaal.
Rond het huidige erf liggen diverse karakteristieke erfbeplantingen. Waaronder twee houtsingels, vier grote eiken, een volwassen kastanje, beukenhagen en een aantal fruitbomen.

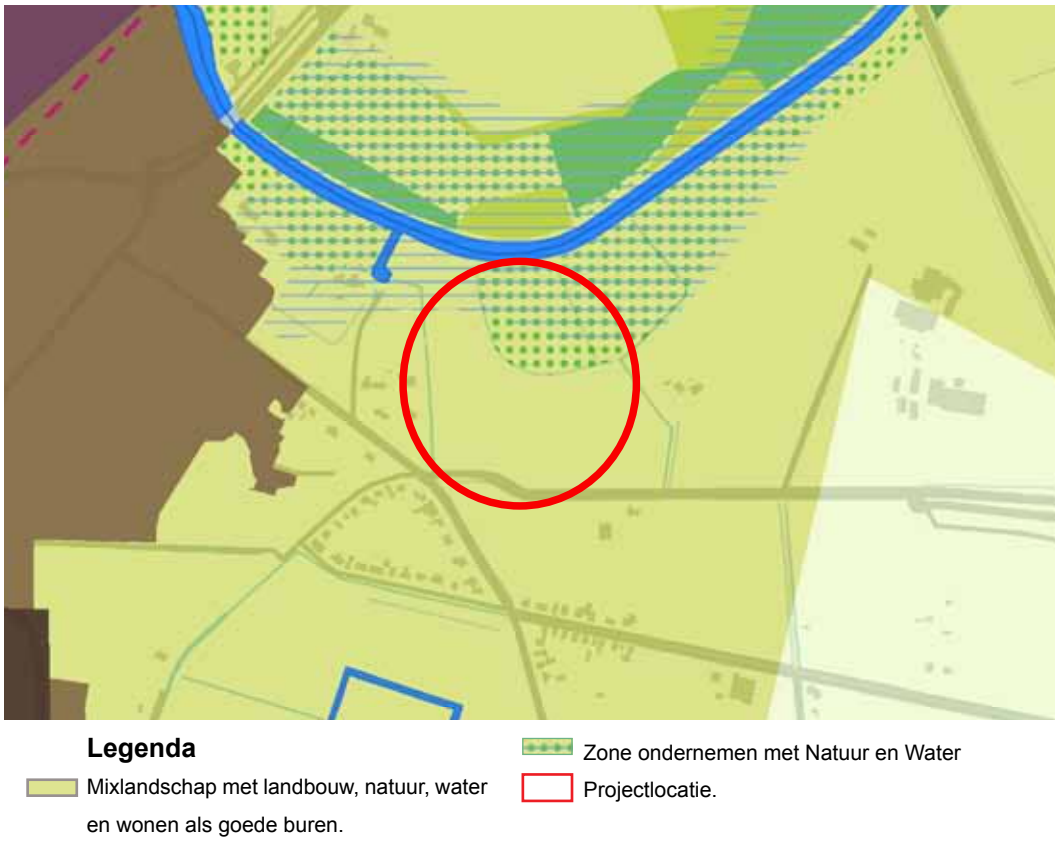
2.2.5 Huidige waarden

Samengevat ligt er een interessant landschappelijk contrast in het gebied: de hoge droge zandgronden met oude akkergronden versus lager gelegen natte gronden. De overgangen en het goed zichtbare reliëf zijn daarom van bijzonder waarde. In het gebied bevinden zich de volgende waardevolle elementen:

- Herkenbare hoogteverschillen;
- Waardevolle erfbeplantingen;
- De kwel aan de voet van de steilrand biedt mogelijkheden voor het ontwikkelen van een poel.
- De oude eiken(rijen) op de perceelsranden;



Afbeelding 13. Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Afbeelding 14. Ontwikkelingsperspectieven Omgevingsvisie Overijssel (2009)

3

PLANOLOGISCH KADER

Dit hoofdstuk geeft uitleg over de regels en beleidskaders, op provinciaal en gemeentelijk niveau, die van toepassing zijn op de voorgenomen ontwikkelingen.

De beleidskaders die in plan worden toegepast zijn de landhuizenregeling, de regeling Rood voor Rood en de Natuurschoonwet 1928. Een deel van deze kaders is niet langer actueel, sinds eind 2009 de provinciale omgevingsvisie van kracht is. Ontwikkeling van dit plan blijft echter ook binnen de omgevingsvisie mogelijk. De Rood voor Rood regeling is als gemeentelijk beleid van toepassing, maar valt nu ook onder het provinciale beleid de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

3.1 Provinciaal beleid, Omgevingsvisie Overijssel (2009)

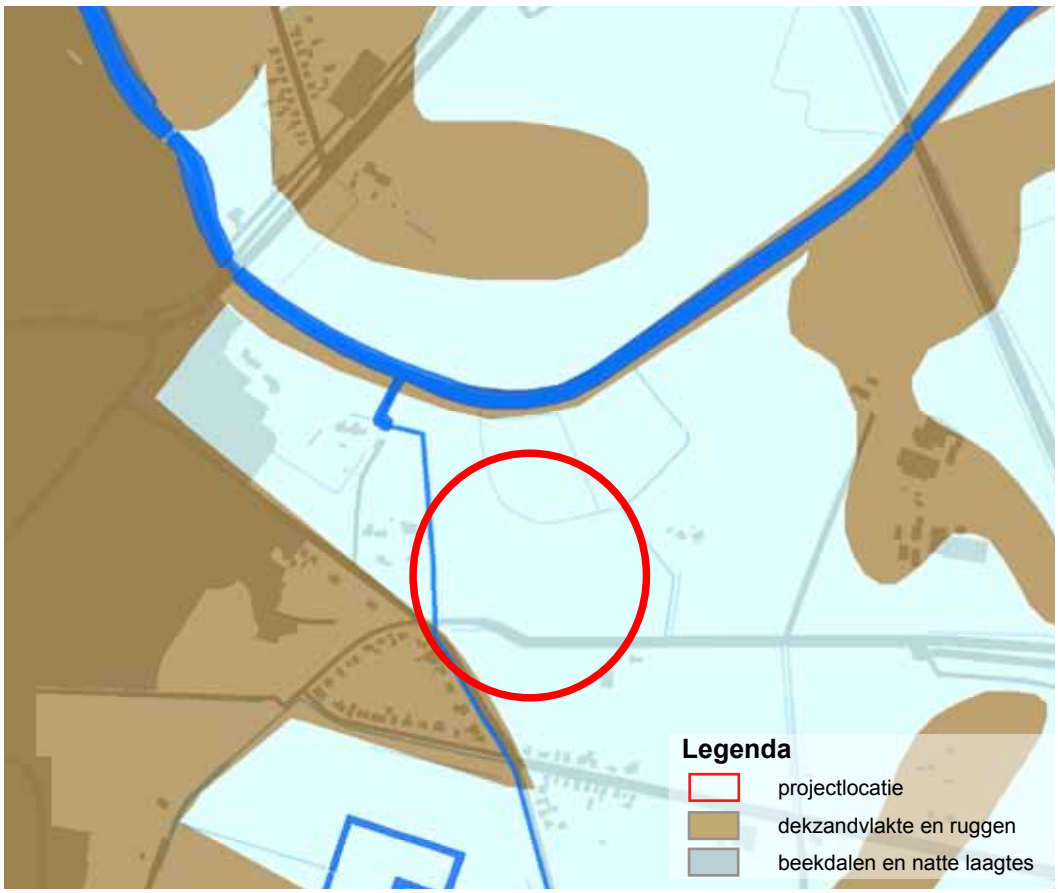
Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste ruimtelijke plan voor dit project betreft de Omgevingsvisie Overijssel 2009. De Omgevingsvisie Overijssel is een integrale visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer- en vervoerplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan samen brengt in één document. Hiermee is de Omgevingsvisie het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden. Leidende thema's zijn duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie

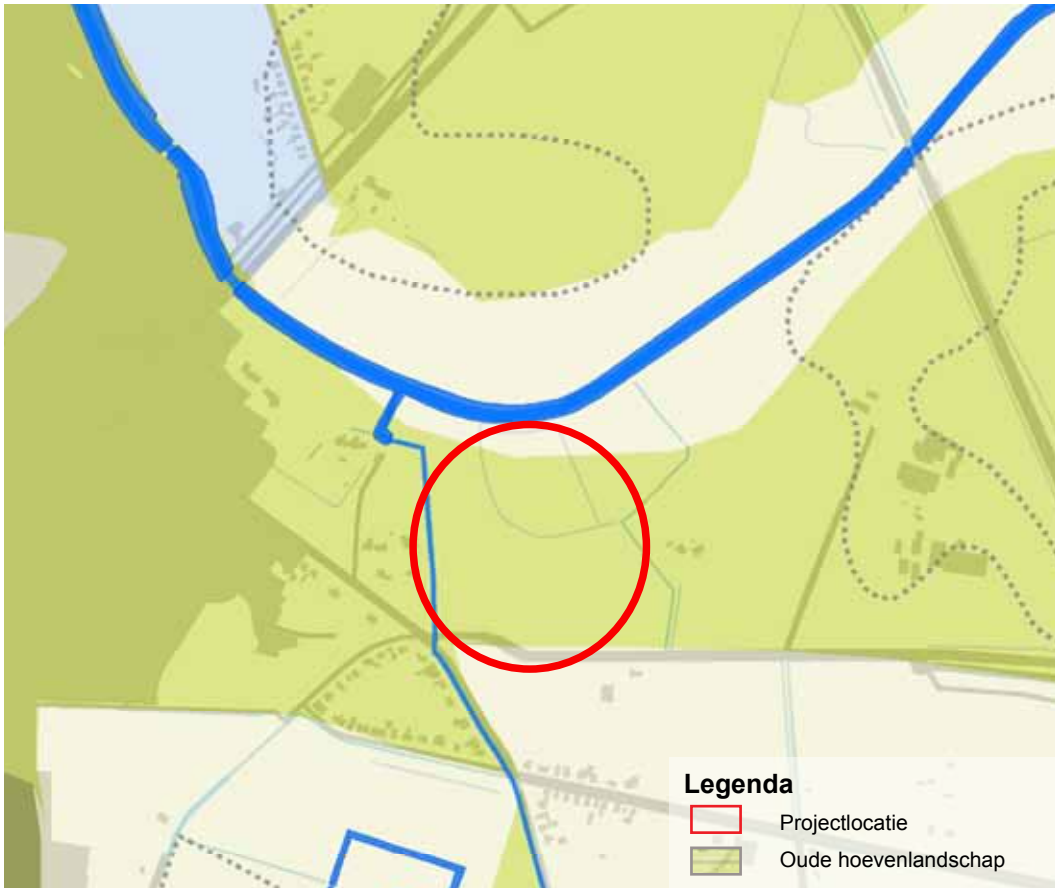
Om deze opgaven, kansen en beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus:

- Generieke beleidskeuzes;
- Ontwikkelingsperspectieven;
- Gebiedskenmerken;

Aan de hand van deze drie niveaus kan worden bezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is, of er behoefte aan is, waar het past in de Omgevingsvisie en hoe het



Afbeelding 15. Natuurlijke laag



Afbeelding 16. Laag van het Agrarisch cultuurlandschap (Omgevingsvisie 2009)

uitgevoerd kan worden.

Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase ‘generiek beleidskeuzes’ gaat het om de vraag of er beleidsmatig sprake is van grote belemmeringen in het plangebied. Geconstateerd wordt dat daarvan geen sprake is.

Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene en stedelijke omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie vormgegeven. Hiervoor gelden de gebiedskenmerken als onderligger. Het projectgebied is aangewezen als mixlandschap. Het zoeken naar een goede mix van landbouw, natuur, water en wonen staan hier voorop.

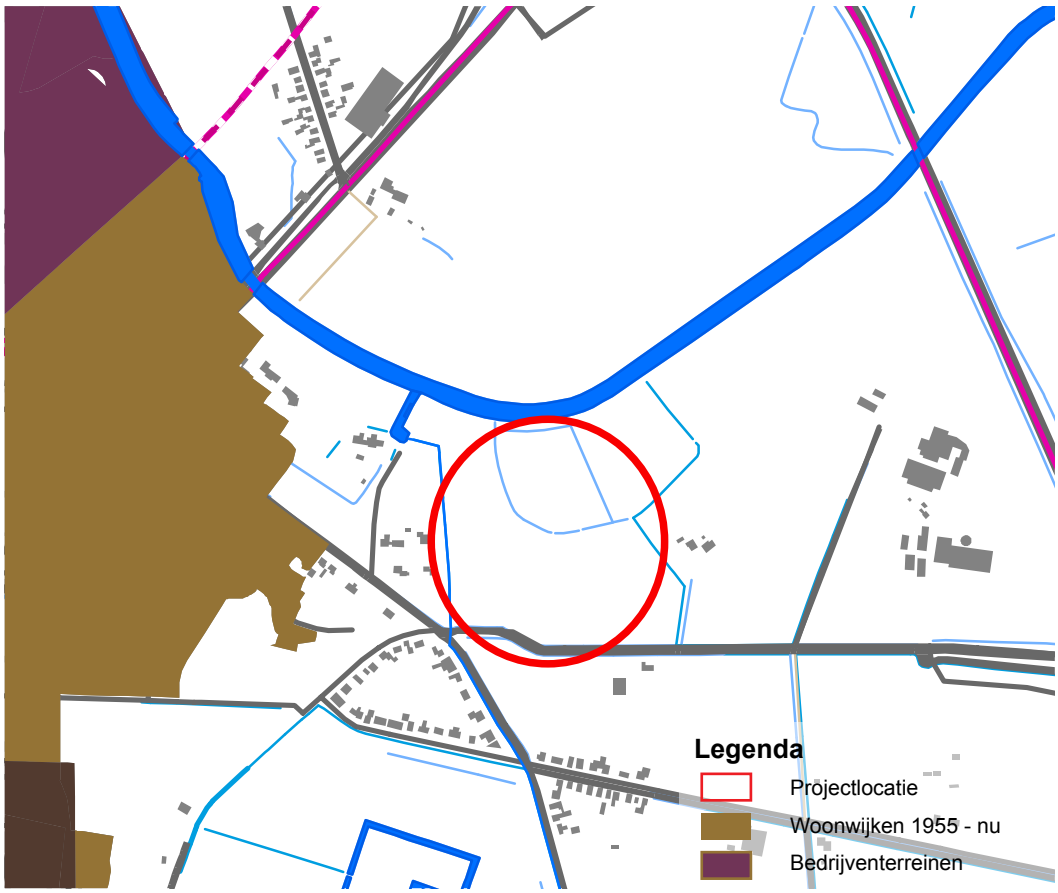
Gebiedskenmerken

I Natuurlijke laag

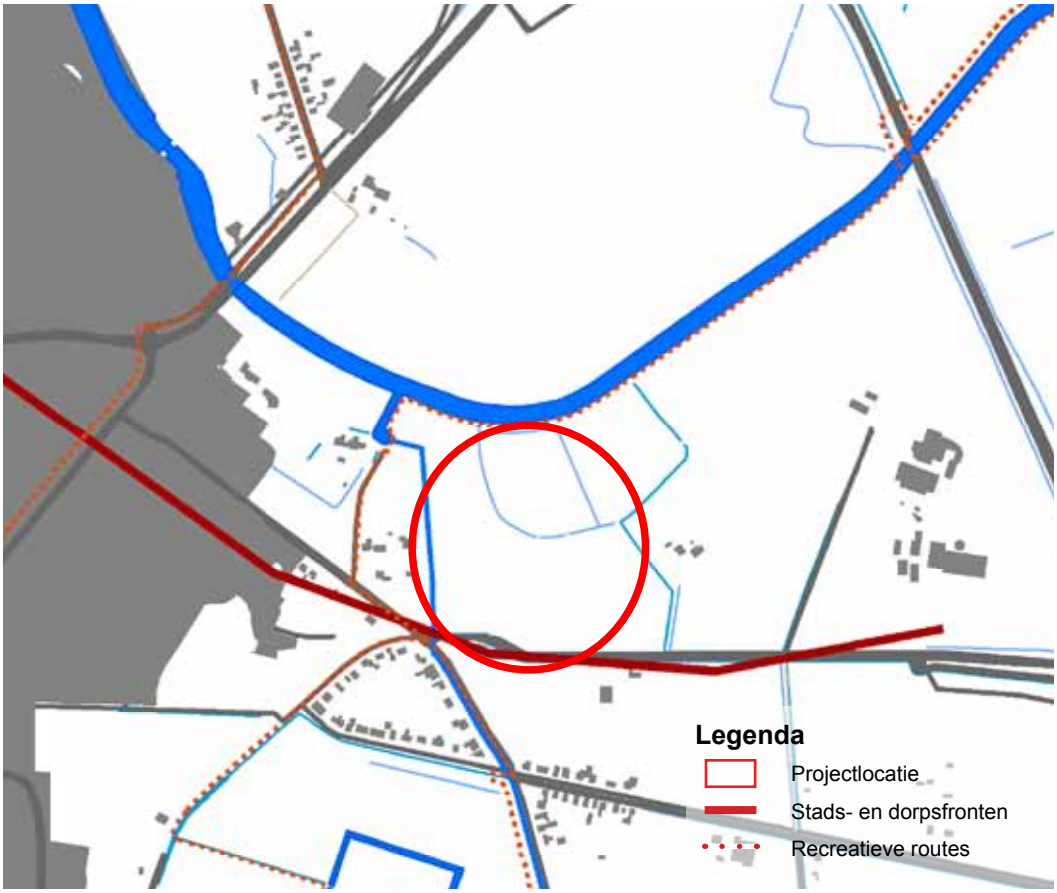
De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische en biotische processen inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Van oudsher bestaat er in deze laag een sterke samenhang tussen het natuur- en watersysteem. Vervolgens heeft de natuurlijke laag plek en betekenis gekregen in het menselijke occupatieproces. Lange tijd is de natuurlijke laag sturend geweest voor een groot deel van de ruimtelijke ontwikkelingen. Mensen vestigden zich op de droge plekken, wegen werden aangelegd bij goed doorwaadbare plekken in de rivier. Pas de laatste eeuw is deze koppeling door technische mogelijkheden steeds losser geworden en zijn door menselijke ingrepen de kwaliteiten van de natuurlijke laag aangetast. Het beter afstemmen van de ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag, kan voorkomen en er voor zorgen dat natuurlijke kwaliteiten weer medebepalend worden. De projectlocatie is in de ‘Natuurlijke laag’ aangeduid als ‘beekdalen en natte laagtes’. De Omgevingsvisie beschrijft beekdalen en natte laagtes als belangrijke ruimtelijke en functionele dragers van de zandgebieden. De beken voeren het water af naar lager gelegen delen, maar vormen ook belangrijke verbindingen voor mens, plant en dier. Samenhang en dynamiek zijn belangrijk voor het functioneren van het watersysteem.

II Laag van het agrarische cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Vanuit de nederzettingen zijn de omliggende gronden ooit ontgonnen, daardoor is er een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omringende landschap ontstaan. Afhankelijk van de stand van de techniek en de beschikbaarheid van meststoffen is door de eeuwen heen een geschakeerd patroon van



Afbeelding 17. Stedelijke laag



Afbeelding 18. Lust en leisure laag

akkers, weiden, hooiland en bebouwing gegroeid. Dit verschil in tijd geeft mede richting aan de ontwikkeling van deze gebieden. De projectlocatie valt binnen ‘beekdalen en natte laagtes’’ aangeduid als ‘oude hoevenlandschap’. Het oude hoevenlandschap is een systeem van open essen, kleinschalige flanken met erven en esdorpen, kleinschalige natte laagtes met beken en voormalige grote open heidewelden. De ordening van het landschap volgt de natuurlijke ondergrond van hoog en laag en nat en droog en is als een spinnenwebstructuur gegroeid vanuit de nederzettingen. De essen onderscheiden zich door de karakteristieke openheid, de bijzondere bodemkwaliteit met archeologische waarden en het huidige reliëf. Op de flanken ligt een kleinschalig landschappelijk raamwerk van landschapselementen zoals houtwallen, bosjes, zandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimte daartussen. Het is ‘oude hoevenlandschap’ heeft in essentie hetzelfde patroon en dezelfde kwaliteiten als het essenlandschap, maar is jonger, ontstaan op een kleinschaliger patroon in de ondergrond (kleine dekzandkopjes), opgebouwd vanuit individuele erven en daardoor kleiner van schaal.

III Stedelijke laag

Het projectgebied ligt in het buitengebied. De verspreide bebouwing in het buitengebied bestaat grotendeels uit agrarische en voormalige agrarische erven en zijn het DNA van het platteland. De kenmerkende erfstructuur en volumematen, een duidelijk onderscheid voorkant - achterkant en de koppeling van het erf aan landschap zijn belangrijke kenmerken. Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en bouwwerken zijn belangrijke identiteitsdragers.

IV Lust en leisure laag

Het projectgebied ligt in de ‘lust en leisure’ gerelateerde elementen. De projectlocatie valt binnen ‘lust en leisure’ onder stads- en dorpsranden. In de stads- en dorpsranden komen stad en land elkaar tegen. De randen zijn bepalend voor de identiteit van zowel de steden en dorpen als het landschap daaromheen. In de stads- en dorpranden sluiten recreatieve en utilitaire routes van buiten de stad/het dorp aan op de binnenstedelijke/ dorpsstructuur. In deze gebieden komen veel opgaven en belangen samen zoals dorps- en stadsuitbreidingen, infrastructuur, landbouw, landschapsontwikkeling, water en natuur.

3.2 Landhuizenregeling

De landhuizenregeling van de gemeente bestaat niet meer. Herontwikkeling gebeurt nu op basis van het KGO-beleid van de provincie en het KGO-beleid van de gemeente.

3.3 Rood voor Rood-regeling

De tweede woning wordt gerealiseerd door te voldoen aan de Rood voor rood regeling van de gemeente Rijssen-Holten. Deze woning wordt ten noorden van het bestaande erf gerealiseerd. Het doel van de Rood voor Rood-regeling is “de landschappelijke kwaliteiten en de sociale en economische vitaliteit van het landelijk gebied te behouden en waar mogelijk te versterken”. Dit doel wordt gerealiseerd door de sloop van landschapontsierende schuren. In maart 2005 is door de provincie Overijssel de regeling Rood voor Rood met gesloten beurs vastgesteld. De provincie heeft daarmee een kader opgesteld voor het toepassen van deze regeling. De gemeente Rijssen-Holten heeft dit beleid verder uitgewerkt in gemeentelijk beleid. Deze regeling valt tegenwoordig onder de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving wat in juli 2009 is vastgesteld.

Bij toepassing van het Rood voor Rood beleid moet 850 m² aan landschapontsierende bebouwing worden gesloopt. Ter compensatie kan een woning van 750 m³ met een bijgebouw van 75 m² gerealiseerd worden. Voor het toepassen van deze regeling worden er landschapsontsierende bedrijfsgebouwen gesloopt aan de Raalterweg, waarmee een compensatiekavel kon worden gerealiseerd aan de Leijerweerdsdijk. De eigenaren van deze gronden zorgen samen voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied van Rijssen-Holten. In totaal wordt 1.404 m^2 aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt op het erf aan de Raalterweg 52 en wordt in ruime mate aan het minimale vereiste van 850 m^2 voldaan.
Verder wordt geïnvesteerd in het verbeteren van ruimtelijke kwaliteit aan de Leijerweerdsdijk, zoals weergegeven op het inrichtingsvoorstel. Daarbij wordt natuur ontwikkeld.
Binnen het beleid van de gemeente Rijssen-Holten bestaat de mogelijkheid om bij een extra investering in de ruimtelijke kwaliteit, de woning te vergroten naar 1.000 m³. De initiatiefnemers investeren in de realisatie van nieuwe natuur, boven op de landschappelijke inpassing van de nieuwbouw en nieuwe landschapselementen (verbeteren ruimtelijke kwaliteit).

3.4 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Aangezien de ontwikkeling in het landelijk gebied plaatsvindt en de landhuizen- en rood voor rood regeling verouderd zijn, is het initiatief onderbouwd vanuit het provinciale beleid ‘Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving’. Dit beleid geldt voor ruimtelijke ontwikkelingen die plaatsvinden in ‘de groene omgeving’ (het buitengebied).

De provincie wil ontwikkelingen in de groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de ‘Kwaliteitsimpuls Groene omgeving’ ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen. Twee principes uit de omgevingsvisie zijn hierbij leidend;

1. elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
2. de ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

Uitgangspunt is dat plannen die binnen het generieke beleid en de ontwikkelingsperspectieven van de provincie passen en worden uitgewerkt conform de gebiedskenmerken ontwikkelingsruimte krijgen. Voorwaarde daarbij is dat de geboden ontwikkelingsruimte in evenwicht moet zijn met te leveren kwaliteitsprestaties. Bij elke ontwikkeling hoort een basisinspanning in de vorm van een goede ruimtelijke inpassing zoals situering van gebouwen en erfbeplantingen. Voor het bepalen van de hoogte van aanvullende kwaliteitsprestaties zijn drie variabelen te hanteren:

1. is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd;
2. wat is de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving;
3. dient het initiatief een eigen belang of ook maatschappelijke belangen.

3.4.1 Toepassing Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Om te bepalen of een extra investering in ruimtelijke kwaliteit moet plaatsvinden, naast een basisinspanning, is de ontwikkeling van het Landgoed Ter Horst aan de Leijerweerdsdijk 3 te Rijssen getoetst aan de hand van de drie variabelen. Daarnaast is getoetst of het plan ook financieel in balans is.

3.4.2 Bepalen kwaliteitsinvestering

1 Is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd

Momenteel staan er een aantal gebouwen op het perceel. Hierbij gaat het om een vervallen woonhuis, oud pakhuis en een bijbehorende schuur. De woning zal worden vervangen door een landhuis en de overige bebouwing zal worden gesloopt.

Het realiseren van 2 landhuizen op de projectlocatie is gebiedseigen, gezien de bestaande woning wordt vervangen en het er een landgoed wordt gerealiseerd. Dit wordt ook ondersteund door het geldende ontwikkelingsperspectief ‘mixlandschap’.

2 Wat is de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving

De schaal van de ontwikkeling aan de Leijerweerdsdijk 3 te Rijssen heeft geringe impact. De bestaande bebouwing wordt vervangen door een landhuis en aangevuld met een extra woning. De woningen zijn tevens versterkend voor het landgoed en zullen worden opgenomen in de omgeving. Vanwege het feit dat de bestemming gelijk blijft zal de hinder (geur, geluid etc.) gelijk blijven. Daarentegen neemt het volume van de bebouwing wel toe, maar wordt op de projectlocatie landschappelijk ingepast. Op het landgoed wordt natuur ontwikkeld, waarmee het landgoed wordt versterkt.. Het plan levert daarmee een aanzienlijke positieve bijdrage aan de leefomgeving en natuur op het landgoed.

3 Dient het initiatief een eigen belang of ook maatschappelijke belangen

De ontwikkeling dient voor een deel een eigen belang. De initiatiefnemer zal met het voorliggend plan 2 landhuizen terug bouwen die bij zullen dragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast dient initiatief ook maatschappelijke belangen. Aan de Raalterweg wordt een aanzienlijke hoeveelheid schuren gesloopt en krijgt een agrarisch erf een passende vervolgfunctie (wonen en bedrijfsverzamelgebouw). De nieuwe bebouwing past beter in het landschap en zal de toeristische wandelroute langs het gebied versterken.

3.4.3 Conclusie

De ontwikkeling is gebiedseigen, de impact op de omgeving is laag en het plan dient ook voor maatschappelijke belangen door de sloop van landschapsontsierende bebouwing, de ontwikkeling van natuur in het beekdal van de Regge en het versterken van het halfopen rivierenlandschap. Met dit plan wordt voor de bouw van twee woningen fors geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit door landschapsontsierende schuren te slopen. De nieuwe bebouwing wordt zo ingericht dat deze opgaat in het landgoed/omgeving. De ontwikkeling is tevens financieel in balans zoals te zien is in hoofdstuk 5.

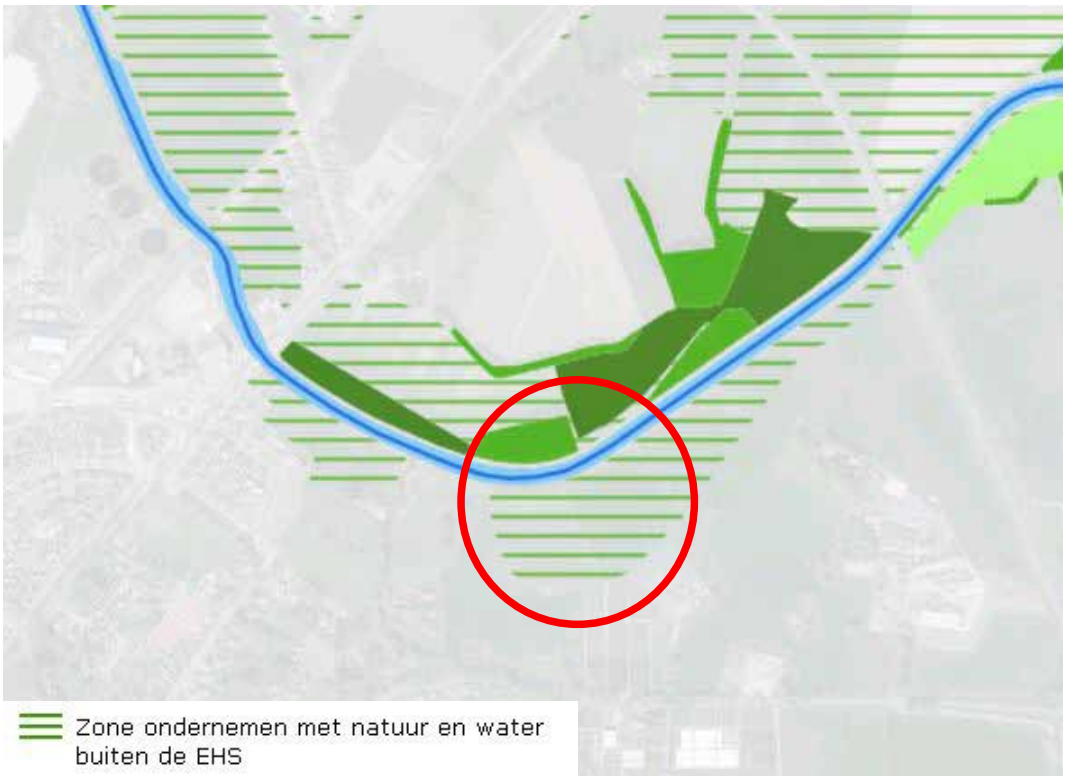
3.5 Natuurschoonwet

De overheid heeft in 1928 een wet ingesteld met als doel de duurzame instandhouding van aaneengesloten natuurgebieden. Bij rangschikking van gronden onder de Natuurschoonwet worden particuliere grondeigenaren verplicht om het natuurschoon minimaal 25 jaar in stand te houden. Met rangschikking onder de Natuurschoonwet wordt de realisatie geborgd.

3.6 Ondernemen met Natuur en Water

Het lage deel (oude stroomgeul Regge) van het plangebied ligt binnen de zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW). In de zone ONW-buiten de EHS zoekt de provincie naar andere strategieën voor de versterking van natuur-, landschappelijke- en waterwaarden. Met de ONW-gebieden buiten de EHS wordt ruimte gecreëerd voor economische ontwikkelingen zoals de landbouw, recreatie en natuurgebonden woon- en werklocaties (bijvoorbeeld nieuwe landgoederen). Het beleid voor de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is hierbij het uitgangspunt. De Zone Ondernemen met Natuur en Water is globaal begrensd.

Conclusie: binnen de zone Ondernemen met Water en Natuur zijn ruimtelijke ontwikkelingen middels KGO, mits de investeringen in de ontwikkeling van de natuurwaarden gaan zitten. Bron: Akkoord Samen Werkt Beter.



Afbeelding 19. Begrenzing EHS en zone ONW

Afbeelding 20. Realisren open natte natuur

Afbeelding 21. Inrichtingsschets Leijerweerdsdijk 3

4

INRICHTINGSSCHETS

In de inrichtingsschets is weergegeven hoe de ruimtelijke inrichting zal plaatsvinden op de locatie. De inrichtingsschets is op basis van de landschappelijke gegevens uit het vorige hoofdstuk en de wensen van de initiatiefnemers tot stand gekomen. In de ruimtelijke basis van het ontwerp staat de overgang tussen de verschillende landschapstypen en de landschappelijke kenmerken centraal. Dit leidt tot een ontwerp waarin op het perceel een overgang wordt gemaakt van het half besloten, kleinschalige landschap naar het open, laaggelegen landschap langs de Regge, daarbij rekening houdend met de landschappelijke kenmerken.

4.1 Inrichtingsschets Leijerweerdsdijk 3

4.1.1 Uitgangspunten

Om de bestaande waardevolle elementen in het plangebied zo veel mogelijk te handhaven, te versterken en zichtbaar te houden, dienen de volgende uitgangspunten als basis voor het ontwerp.

Op het perceel wordt een overgang gemaakt van het meer besloten landschap langs de rand van Rijssen, naar het halfopen rivierenlandschap van de Regge. Om dit te realiseren is het van belang dat de nieuwbouw passend wordt gepositioneerd in het landschap. Zo is de ligging van de nieuwe bebouwing op / aan de rand van de verhoogde zandkopjes op de eenmanses kenmerkend. Historisch gezien werden de hogere drogere plekken gebruikt voor bewoning en akkerbouw. Nieuwe erfbeplanting aan de voorkant van het erf benadrukt het kleinschalige, besloten karakter van het landschap. Het groen koppelt tevens de bebouwing aan de weg. Er mag geen afbreuk worden gedaan aan het halfopen landschap aan de achterkant van het erf. Het achtererf moet naadloos overgaan in het landschap. Het is belangrijk dat zichtlijnen worden behouden, landschappelijke beplanting alleen als grensbeplanting wordt toegepast en de bebouwing ‘open’ in de kavel komt te liggen. De traditionele indeling van de boerderijen bestaat uit voor-, zij- en achtererven. Een heldere scheiding is zichtbaar in het gebruik van het voor- en zijerf als moestuin, fruitgaard en siertuin (besloten), en het achtererf voor het functionele gebruik op het boerenerf (open).

Afbeelding 22. Een boomgaard versterkt het half besloten landschap en markeert het voorerf

Afbeelding 23. De erven zijn gemarkeerd met enkele (opvallende) solitairen

Indeling van het terrein:

- Zichtbaarder maken van het contrast tussen het beekdal en de eenmanses (laag en nat versus hoog en droog);
- Het toekomstig grondgebruik meer afstemmen op het landschapstype; droog grasland en eventueel akker op de hogere zandgronden en natte bloemrijke graslanden in het lager gelegen beekdal;
- Behouden waterloop tussen de Oosterhof en de Regge (op het terrein). De waterloop langs de rand van een oude stroomgeul van de Regge markeert de grens tussen lage beekdalgronden en hoger gelegen eenmanses. Het riet in de huidige watergang en her en der een opgeschoten struik versterkt de grens nog eens;
- De benodigde erfbeplanting (boomgaard, solitaire bomen) zoveel mogelijk aan de zuidkant van het terrein op de hogere eenmanses aanbrengen, ter versterking van het meer besloten en kleinschalig landschap aan de rand van Rijssen. Op deze locatie beplanting aanbrengen versterkt het contrast tussen de eenmanses en de lagere gronden;
- De waardevolle stijlrand aan de zuidkant van de eenmanses, parallel aan de Leijersweerdsdijk behouden;
- In dit verband, het beekdal en daarmee ook de molenbiotoop, open houden;

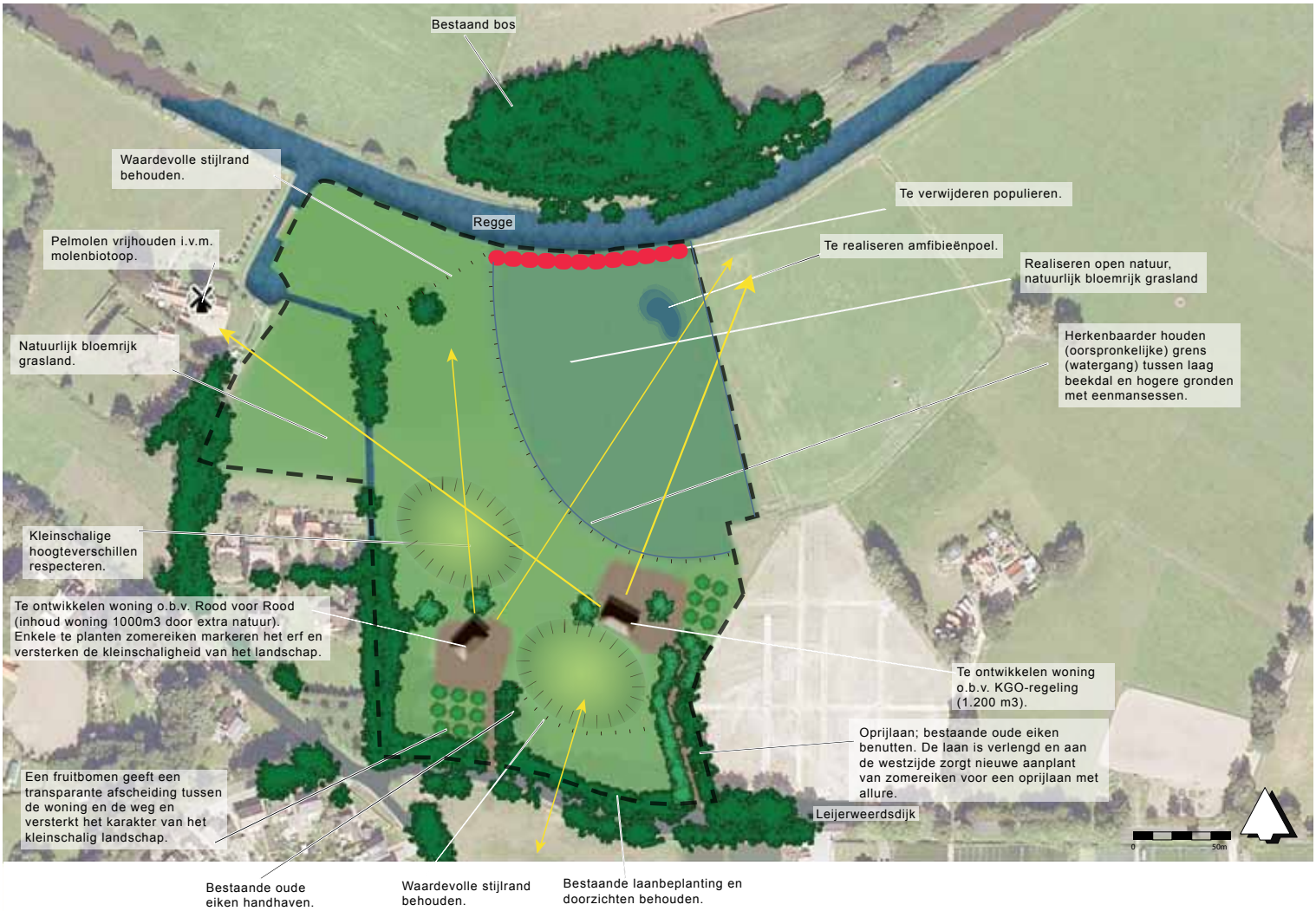
Landschappelijke waarden en beleving:

- Behouden en benadrukken van het bestaande reliëf in het terrein, voornamelijk de twee hoge zandkoppen op het terrein;
- Bestaande en erg waardevolle stijlranden behouden en ook zichtbaar houden;
- Behouden restanten van de randbeplantingen langs de vroegere akker (oude eiken);
- Behouden van het uitzicht (vanaf de nieuwe woningen) op het beekdal en op de Pelmolen (molenbiotoop).

Bebouwing:

- De vervallen bestaande bebouwing wordt gesloopt. Daarbij worden, wanneer mogelijk, de restanten gebruikt door de stichting Materiaal voor Monumenten (MvM)
- De twee nieuwe woningen krijgen een nauwe relatie met het landschap;
- De bebouwing komt in het zuidelijk deel van het gebied te liggen, aan de randen van de zandkoppen. Op deze locaties op de hogere zandgronden vond van oorsprong bewoning plaats.

Afbeelding 24. Woningen staan in relatie met de zandkoppen en hebben zicht op het open beekdallandschap



Afbeelding 25. Inrichtingsschets Leijerweerdsdijk

4.1.2 Schetsontwerp

Locaties woningen

Om de twee nieuwe woningen zoveel mogelijk de (historische) relatie met de oude akker te geven, worden zij tegen de zuidkant en de noordoostkant van de hoge koppen op de eenmanses ingepast. Er is voor gekozen om niet de exacte locatie van de voormalige boerderij te gebruiken (dus niet kopiëren), maar naar een nieuwe relatie met het landschap te zoeken. Daarom zijn twee locaties gekozen die beide een relatie hebben met de zandkoppen maar deze niet aantasten. De erven 'omarmen' de zandkoppen. De vormgeving van de bebouwing is nog niet bekend, maar uitgangspunt hiervoor is de bouwstijl van de karakteristieke gebouwen rond de Pelmolen. Dit betekent dat de vormgeving passend is op de locatie en een verbetering vormt voor het landschap.

Inpassing beplanting

Het zuidelijk deel van het plangebied langs de Leijerweerdsdijk wordt aangevuld met een boomgaarden in de nabijheid van de nieuwe woningen, om het kleinschalige karakter te versterken en de bebouwing te koppelen aan de weg. Dit versterkt het besloten karakter van het kampenlandschap en geeft privacy voor de nieuwe woningen. De fruitbomen horen van oorsprong bij een boerenerf in het kampenlandschap en versterken daarom de landelijke sfeer van de woningen.

Beide woningen worden ontsloten via een aparte oprit. De meest oostelijke heeft een oprijlaan begeleid door deels bestaande, deels nieuwe zomereiken. Zo krijgt de bestaande rij eiken, haaks op de Leijersweerdsdijk, een nieuwe functie. De oprit van de westelijke woning wordt begeleid door een boomgaard met hoogstam fruit.

Voor de hogere zandkoppen wordt aanbevolen om deze in te richten als droog natuurlijk grasland of als akker met akkerrandkruiden. Het inzaaien van droog natuurlijk grasland of bij de keuze voor een natuurlijke akker het inzaaien van de akkerrand met bloeiende kruiden. Zowel natuurlijk bloemrijk grasland of akkerrandkruiden oogt niet alleen mooi, maar het lokt ook nog eens veel insecten en vlinders. Dit verhoogd de ecologische waarde en biodiversiteit in het gebied aanzienlijk. De stijlranden rond de eenmanses zijn erg waardevol en kenmerkend voor het gebied. Het advies is: het waardevolle reliëf zoveel mogelijk te behouden. Ook de kenmerkende stijlrand, parallel aan de Leijersweerdsdijk.

De eiken aan de noordkant van het perceel blijven gespaard. Er is voor gekozen de rij niet te herstellen om zo het open karakter van de molenbiotoop te behouden.

Inpassing erven

De erven van de woningen worden ingepast in het meer besloten landschap door enkele solitaire bomen te planten. Dit vult het kleinschalige landschap aan, maar neemt het zicht over het omliggende landschap niet weg. Het erf wordt gemarkeerd door bomen zoals zomereik, walnoot en/of linde. Belangrijk is het uitzicht vanaf de woningen over het beekdallandschap van de Regge en naar de Pelmolen. Het reliëf van de zandkoppen wordt extra benadrukt door de ligging van de woningen aan de rand. Tevens wordt het zicht op de Pelmolen hierdoor behouden

Afbeelding 26. Voorbeelden informatieborden en bankje

Afbeelding 27. Inrichtingsschets Raalterweg

Beekdal

Om het contrast tussen de zandgronden en het beekdal te versterken, wordt op de lage gronden langs de Regge nieuwe natuur gerealiseerd. De nieuwe natuur bestaat uit nat bloemrijk grasland en een poel. Een natuurlijk bloemrijk nat grasland heeft een soortenrijkere flora, waardoor het aantrekkelijk is voor veel insecten en vlinders. Hier hebben ook andere diersoorten weer baat bij. Een poel is met name interessant als leefomgeving voor amfibieën. Het natuurlijke grasland en de poel versterken de natuurwaarden in het beekdal van de Regge.

De bestaande populierenrij wordt verwijderd en het beekdal wordt weer open gemaakt.

4.2 Inrichtingsschets Raalterweg 52

4.2.1 Uitgangspunten

Het belangrijkste uitgangspunt is de huidige indeling van het erf te behouden en waar nodig versterken, zodat ook na de sloop van de stallen het erf één ensemble blijft. Het erf heeft een duidelijke verdeling in voor- en achtererf. Dit is een traditionele indeling van de boerderijen en bestaat uit een voor-, en achtererf. Een heldere scheiding is zichtbaar in het gebruik van het voorerf als moestuin, fruitgaard en siertuin (besloten), en het achtererf voor het functionele gebruik op het boerenerf (open).

De sloop van de schuren halveert het oppervlak van het erf. Hierbij blijft vrijwel alle waardevolle erfbeplanting behouden. De ligboxstal zal worden omgevormd tot bedrijfsverzamelgebouw en de karakteristieke schuur worden boerderijkamers gerealiseerd. Daarnaast is het doel de overige landschappelijke beplanting op de eigendommen van de familie Slijkhuis te handhaven, te versterken en zichtbaar te houden dienen de volgende uitgangspunten als basis voor het ontwerp.

Indeling van het terrein:

- Het kleinschalige karakter rondom het erf behouden en versterken;
- Het herstellen van de bomenrijen op de perceelranden;
- Het aanleggen van een poel op een lager deel van het perceel. Lokaal komt kwel voor op de percelen.

Landschappelijke waarden en beleving:

- Behouden karakteristieke erfbeplanting.
- Behouden van de restanten van de oude randbeplantingen op de percelen;

Bebouwing:

- De bestaande boerderij, de karakteristieke oude schuur en een ligboxstal schuur behouden.
- Ligboxstal omvormen tot bedrijfsverzamelgebouw

4.2.2 Schetsontwerp

Inpassen huidig erf.

De bestaande boerderij, de karakteristieke oude schuur en een ligboxstal schuur blijven behouden. De oude schuur en ligboxstal worden gerenoveerd en verbouwd. De overige schuren worden gesloopt. De oude schuur blijft behouden (boerderijkamers) en de ligboxstal wordt geschikt gemaakt als bedrijfsverzamelgebouw.

Het slopen van de schuren doet geen afbreuk aan het erfensemble. De overblijvende bouwwerken vormen door hun situering op het erf nog steeds één ensemble. Doordat het hele erf een nieuwe functie krijgt, is een toevoeging van twee nieuwe entrees noodzakelijk. Ook over een bestaande dam. De boerderij is gesplitst en wordt door twee families bewoond. Dit maakt de entree naar beide delen van de boerderij duidelijk.
Het bedrijfsverzamelgebouw krijgt een nieuwe entree via een bestaande dam en het voorste deel van de boerderij krijgt een nieuwe entree.

Erfbeplanting

Rond het huidige erf liggen diverse karakteristieke erfbeplantingen. Waaronder twee houtsingels, vier grote eiken, een volwassen kastanje, beukenhagen en een aantal fruitbomen. Deze beplantingselementen blijven behouden. De stuiken uit een bestaande singel in de noodwesthoek van het erf kunnen hergebruikt worden in de nieuwe singel. Deze nieuwe singel is ingepast langs de westgrens van het erf, op de locatie van de te slopen schuren. De nieuwe singel bestaat uit inheemse bomen en stuiken (zomereik, ruwe berk, Gelderse roos, lijsterbes, hazelaar, krent, meidoorn en sleedoorn). Het element geeft het erf een stevig groen kader en versterkt de kleinschaligheid van het oude hoevenlandschap. Aan de voortuin is naast een aantal bestaande fruitbomen en karakteristieke walnoot toegevoegd. De huidige siertuin is aan de wegzijde begrenst met een beukenhaag. Het advies is ook de voorzijde te begrenzen met een beukenhaag.

Landschappelijke beplanting

Ter versterking van de landschappelijke kwaliteit is op een lage natte plek een poel ingepast. Daarnaast zijn op een aantal perceelsgrenzen eikenbomen gesitueerd. Aan de hand van historische kaarten zijn de locaties bepaald van de nieuwe bomenrijen (zomereik). De toevoeging van deze landschapselementen zorgt voor een versterking van de kleinschaligheid van het oude hoevenlandschap aan de westzijde van de Sallandse Heuvelrug.

5

KGO BALANS

De financiële drager van de ontwikkelingen aan de Leijerweerdsdijk zijn de nieuw te realiseren woningbouwkavels. Volgens de KGO systematiek, waaronder beide kavels gerealiseerd worden, dient de ontwikkelruimte in evenwicht te zijn met de investeringen welke de kwaliteitsimpuls vormen. De balans wordt in dit plan enerzijds gevormd door de ontwikkeling van een nieuwe woningbouwkavel (1.000 m³) aan de Leijerweerdsdijk, het vergroten en verplaatsen van de bouwmogelijkheden van de bestaande woning (1.200 m³) aan de Leijerweerdsdijk en het omvormen van een ligboxenstal tot bedrijfsverzamelgebouw aan de Raalterweg. Hier tegenover staat de sloop van 1.404 m² aan landschapontsierende bebouwing aan de Raalterweg, de sloop van alle vervallen bebouwing aan de Leijerweerdsdijk, de landschappelijke verbetering van beide locaties en de ontwikkeling van 2 hectare nieuwe natuur aan de Leijerweerdsdijk. Hiermee is deze ontwikkeling in balans, conform het KGO beleid.

Bijlage 32 Erfinrichtingsplan Lichtenbergerweg 2 en 2A in Rijssen

De Scheper Holten

Inrichtingsschets en beeldkwaliteit

Eelerwoude

kleurt het landelijk gebied

De Scheper Holten

Inrichtingsschets en beeldkwaliteit

Opdrachtgever:

Naam: G.J. ten Hove
Adres: De Scheper 1
Postcode, plaats: 7462 SH RIJSSEN

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
Mossendamsdwarsweg 3
7472 DB Goor
Postbus 53
7470 AB Goor
Tel.: 0547 26 35 15
Fax: 0547 26 33 15
e-mail: info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:
Projectnummer: 3872.1
Datum: juli 2011
Projectleider: Jobert Trebbe
Opgesteld: Marjolein Prins

INHOUD

1 INLEIDING 7

2 INRICHTINGSPLAN 9

2.1 Ruimtelijke analyse 9

2.2 Uitgangspunten en randvoorwaarden inrichting 13

3 INRICHTING 17

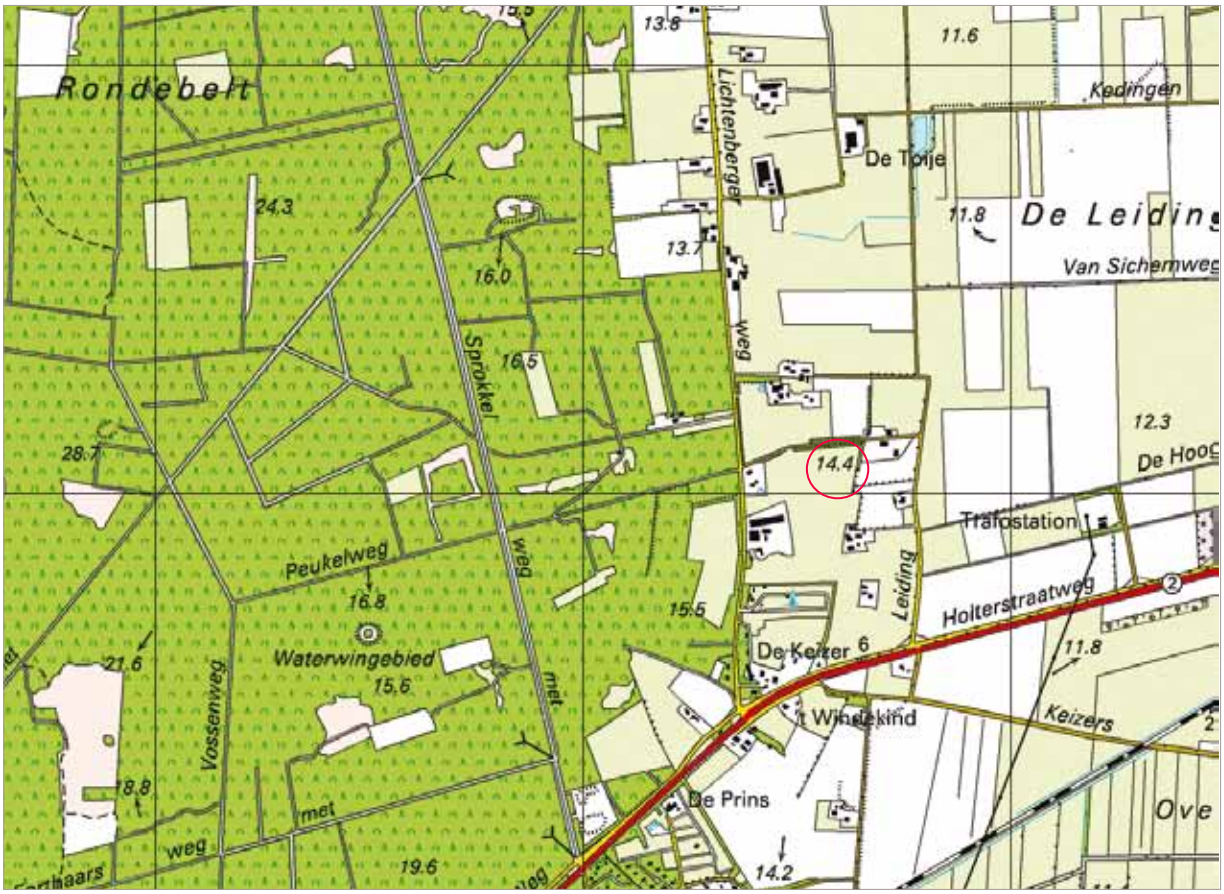
3.1 Inrichtingsvoorstel 17

3.2 Beplanting t.b.v. inrichting 17

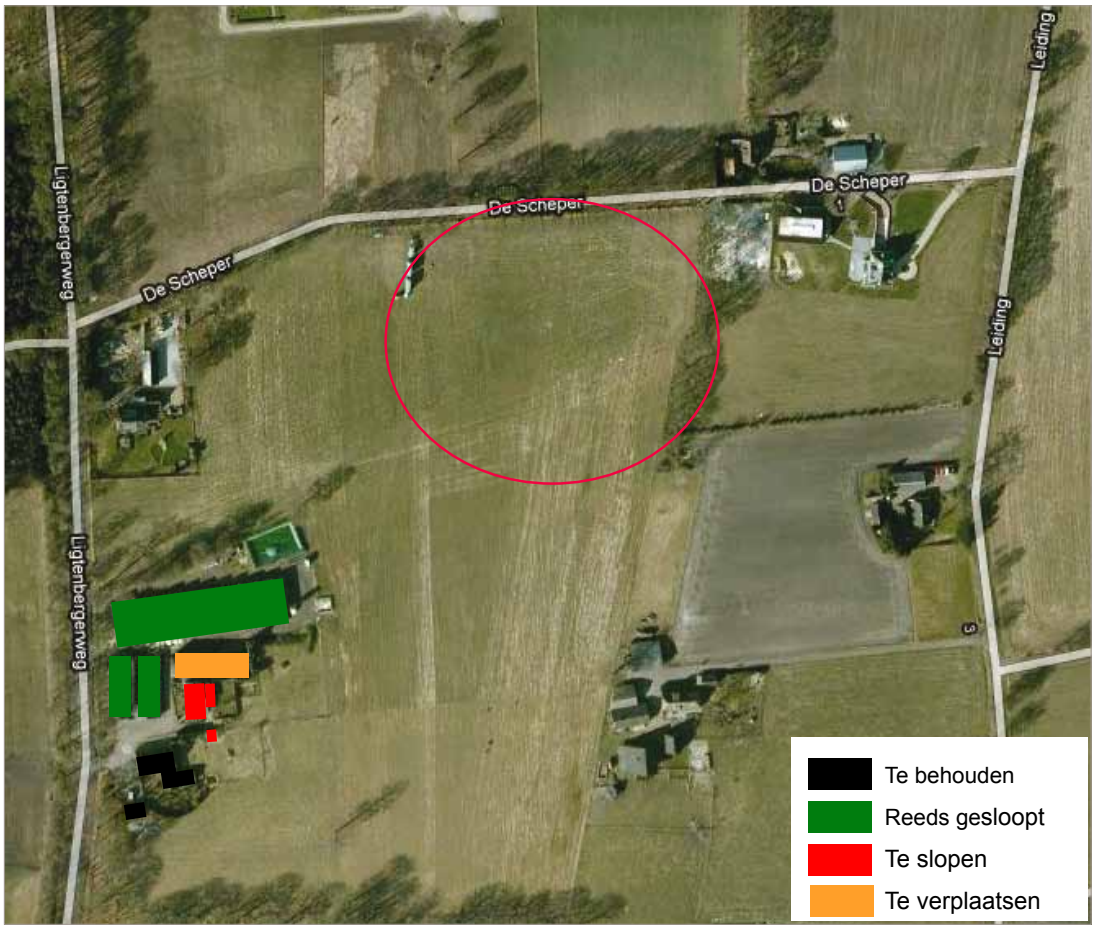
3.3 Kruiden- en faunarijk grasland t.b.v. inrichting 19

3.4 Bouwstijl nieuwe woning 19

3.5 Duurzame instandhouding middels de Natuurschoonwet 1928 19



Topografische kaart. Ligging van het plangebied is rood omcirkeld.



Luchtfoto. Ligging van het plangebied is rood omcirkeld.

1

INLEIDING

Algemeen

De heer G.J. ten Hove is in bezit van het onroerend goed (landgoed de Scheper) gelegen en aan de Ligtenbergerweg 2-2a en de Scheper te Holten (zie afbeelding 1). Op deze locatie was o.a. een voormalig agrarisch bedrijf gevestigd. Het betreffende bedrijf is inmiddels verplaatst naar de Deventerweg. De voormalige bedrijfswoningen zijn behouden gebleven, evenals een agrarische schuur en drie kleine bijgebouwen. De heer ten Hove is voornemens om op betreffend agrarisch erf twee percelen voor woondoeleinden te realiseren en een kwaliteitsimpuls te geven aan de omgeving. Om dit te realiseren wordt de huidige landschapontsierende schuur afgebroken en maximaal 300m2 aan bebouwing terug gebouwd en landschappelijk ingepast op het perceel grenzend aan de Scheper 1. Deze bebouwing van maximaal 300m2 nabij de Scheper 1 zal bestaan uit een agrarische veldschuur en een hooiberg. De veldschuur zal dienen voor het stallen van “hobby” vee (Schotse Hooglanders o.i.d.) die in worden gezet voor de begrazing van de (natuur) graslanden op landgoed De Scheper.

Wat betreft de twee percelen voor woondoeleinden zal de huidige landbouwerswoning (oude boerderij) bestemd worden als woning en de aanwezige (senioren) woning en kapschuur worden gesloopt.

De benoemde onroerende zaken zijn gerangschikt onder de Natuurschoonwet 1928 waardoor de landgoedstatus is verkregen en dit object bekend is onder landgoed De Scheper. Middels deze rangschikking onder de Natuurschoonwet 1928 is de heer ten Hove voornemens landgoed De Scheper minimaal 25 jaar duurzaam instand te houden.

De gemeente Rijssen-Holten heeft aangegeven in principe mee te werken aan bovengenoemde ontwikkelingen (zie brief van 10 januari 2011 met referentie PRO-1010418).

Herziening bestemmingsplan

Om de vooraanstaande ontwikkelingen mogelijk te maken is een herziening bestemmingsplan nodig. Om het bestemmingsplan te herzien moet voldaan worden aan de vereisten die gesteld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uitgangspunt hiervoor is twee percelen voor woondoeleinden, een perceel grenzend aan de Scheper 1 voor veestalling en hooiberg met een maximale bebouwing van 300m2 en de gronden van landgoed De Scheper (her) te bestemmen met de bijbehorende goede landschappelijk inpassing.

Luchtfoto. Ligging van het plangebied is rood omcirkeld.

2 INRICHTINGSPLAN

Om te kunnen garanderen dat de ontwikkeling een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit is een landschapsanalyse opgesteld, waaruit aanknopingspunten voor de inrichting van het plangebied zijn gefilterd.

2.1 Ruimtelijke analyse

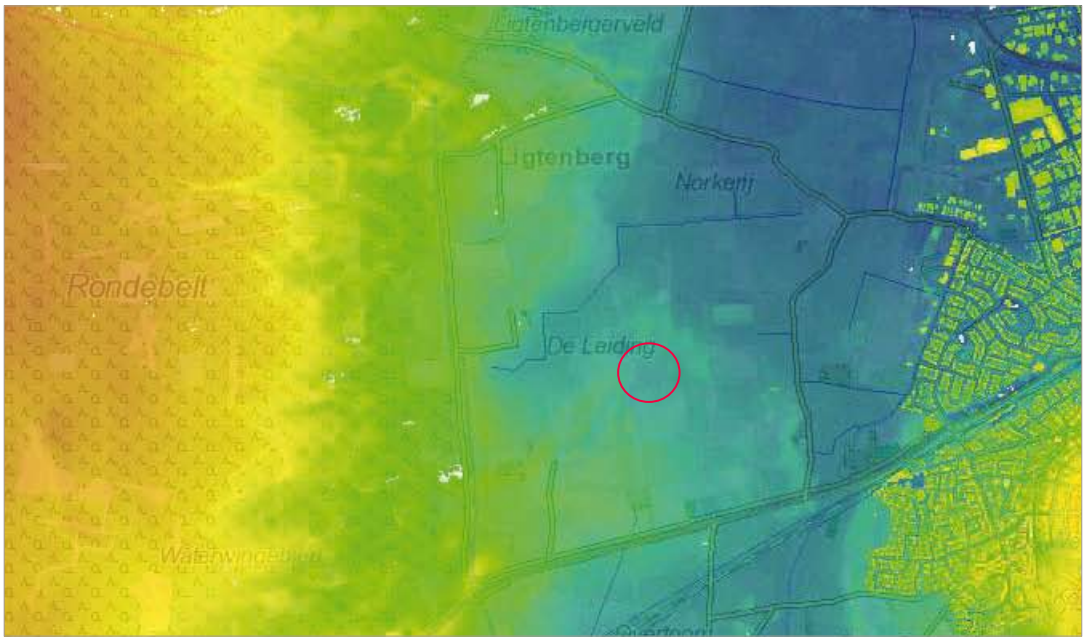
Natuurlijke ondergrond
De locatie voor de hooiberg en veldschuur ligt op een natuurlijke ondergrond van gordeldekzand (3L6). Deze ondergrond is reliëfrijk en ligt aan de voet van de stuwwal. De bodem bestaat voornamelijk uit veldpodzolgronden (Hn21), leemarme vlakvaaggronden (Zn21) en moerige eerdgronden (vWz). De ondergrond is relatief droog. Het vegetatietype dat past bij deze ondergrond is: zomereikenberkenbos.

Het agrarisch cultuurlandschap
Het plangebied maakt onderdeel uit van het jonge ontginningenlandschap. Dit landschapstype ligt net ten oosten van het oude hoevenlandschap aan de voet van de Holterberg. Het oude hoevenlandschap is herkenbaar aan het agrarische lint langs de Ligtenbergerweg en de kleine esjes. Dit lint is ontstaan de (gordel)zandrug die parallel loopt aan de flank van de Holterberg. Aan de Ligtenbergerweg liggen diverse erven gekoppeld als kralen aan een ketting. Vaak grootschalige boeren erven. Tussen de erven door zijn diverse doorzichten over het open landschap. Hier is het hoogteverschil het beste te ervaren. De andere zijde van de weg grenst aan het dichte bosgebied op de flank van de Holterberg. Ten oosten van de Ligtenbergerweg is een tweede lint ontstaan. Dit is ongeveer de grens tussen het oude hoevenlandschap en de jonge ontginningen.

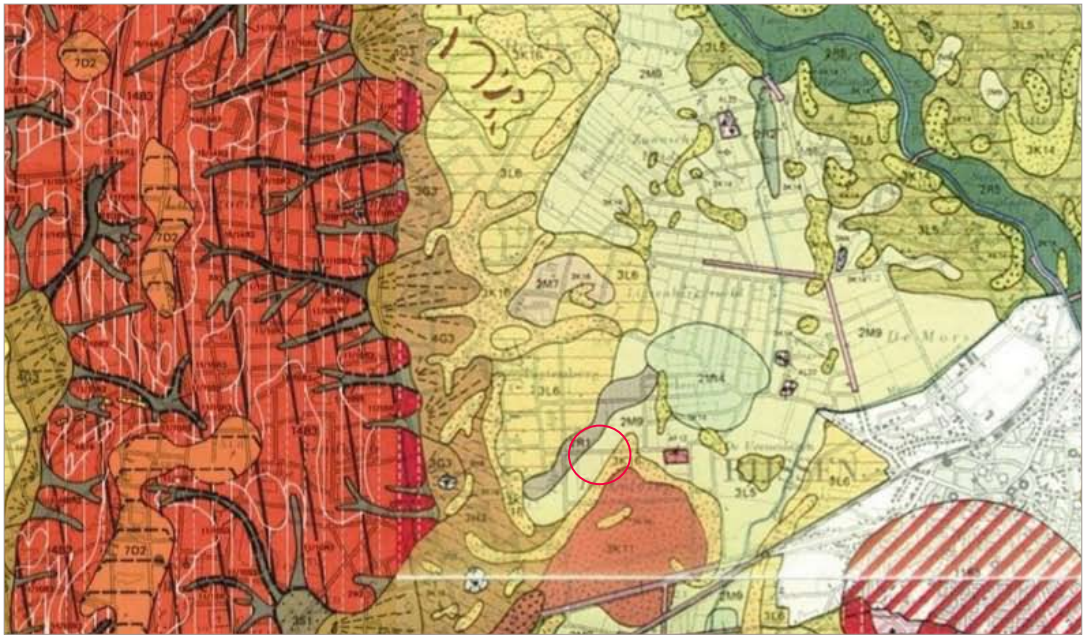
Tussen 1850 en 1900 is het gebied systematisch ontgonnen. Woeste en moerassige heidegrond werd stukje bij beetje omgezet in landbouwgrond. Dit is goed te herkennen aan de rechtlijnige landschapsstructuur. Vanuit de ontginningsassen, dit zijn vaak de doorgaande wegen, is het gebied ontgonnen. Hierdoor is de rechte verkaveling ontstaan. De ondergrond is erg nat door de kwel dat uit de stuwwal (De Holterberg) komt. Dit is te herkenen aan het slotenpatroon die het gebied afwateren en het gebied geschikt maken voor agrarisch gebruik. Ook de verhoogde wegen, de zogenaamde dijken, duiden op een nat gebied. Deze wegen worden deels begeleid door bomenrijen. Op perceelsgrenzen staan er her en der (elzen)singels.

Het huidige landschap is hoofdzakelijk agrarisch in gebruik en bestaat vooral uit grasland. Door de grote hoeveelheden grasland heeft het veel aantrekkingskracht op weidevogels. Het open landschap heeft veel zichtrelaties met de dorpsrand van Rijssen en de beboste Holterberg. In het gebied liggen relatief weinig bebouwde erven. Deze bestaande landschapsstructuur is zeer karakteristiek en cultuurhistorisch waardevol.

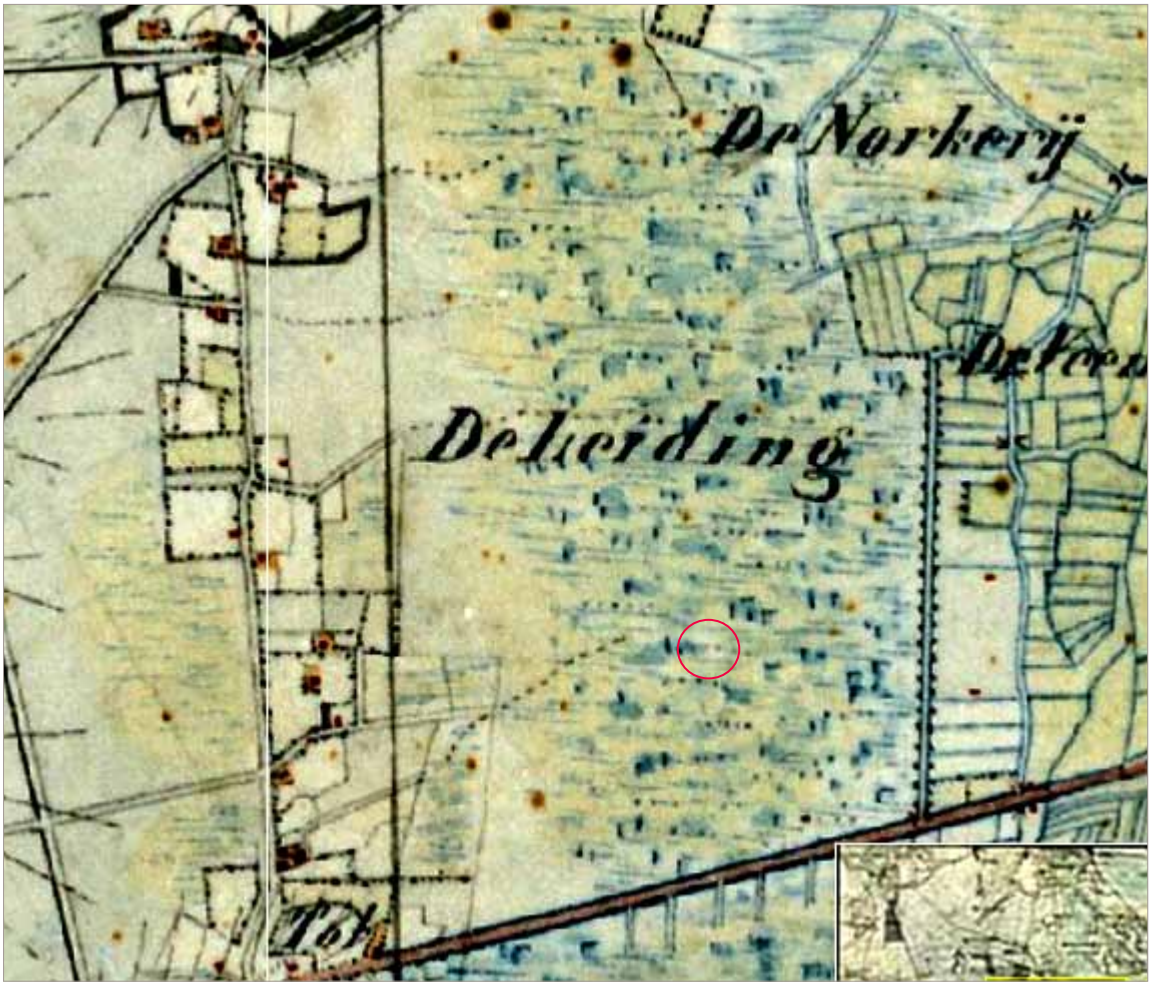
Huidige locatie
De locatie bestaat in de huidige situatie uit grasland. De hoek waar de nieuwe schuur en hooiberg gepland zijn ligt naast twee bestaande erfclusters. Deze erven worden ruimtelijk gescheiden door houtsingels en bomenrijen. Ook perceelsgrenzen worden grotendeels gescheiden door houtsingels en bomenrijen. Het omliggende landschap, tot aan het bos van de Holterberg, is vrij open en vlak.

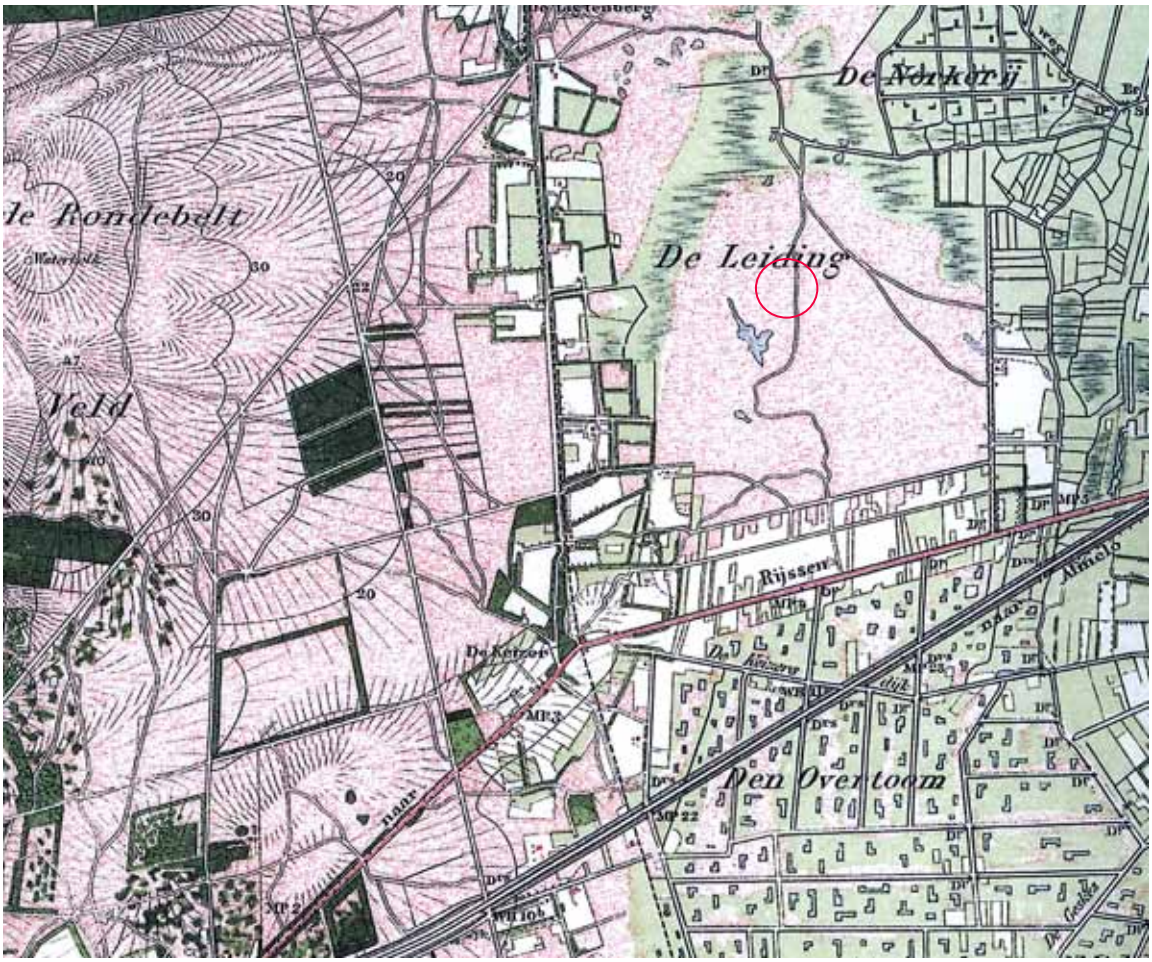


Hoogtekaart kaart. Ligging van het plangebied is rood omcirkeld.

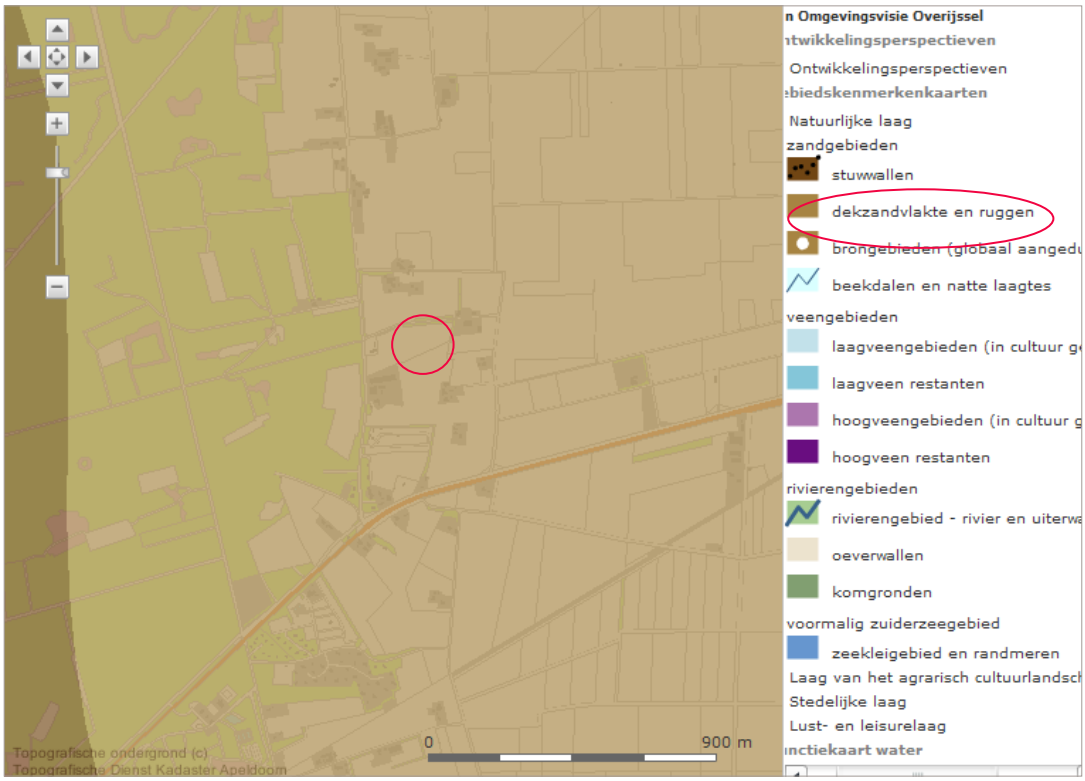

Geomorfologische kaart. Ligging van het plangebied is rood omcirkeld.

Bodemkaart. Ligging van het plangebied is rood omcirkeld.

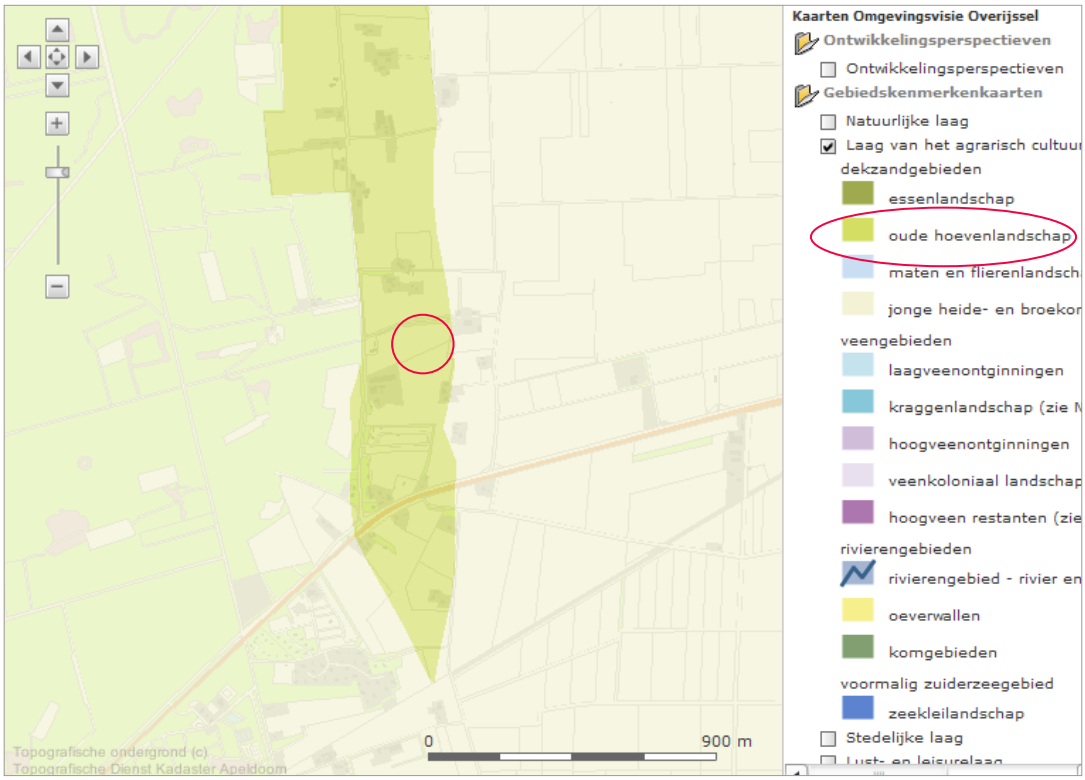




Historische kaarten 1850 en 1900. Ligging van het plangebied is rood omcirkeld.



Omgevingsvisie provincie Overijssel - natuurlijke laag



Omgevingsvisie provincie Overijssel - laag agrarisch cultuurlandschap

Korte samenvatting omgevingsvisie provincie Overijssel

Volgens de omgevingsvisie van de provincie Overijssel ligt het plangebied op de natuurlijke ondergrond ‘dekzandruggen en vlakten’ en ligt in het ‘oude hoevenlandschap’ dat vrijwel direct overgaat in jonge heide- en broekontginningen.

Dekzandruggen en vlakten
Ambitie
De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met ‘natuurlijke’ soorten. En door de (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Oude Hoevenlandschap
Ambitie
De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen. Binnen deze structuren zijn er volop mogelijkheden om een functioneel grootschalig landbouw in een kleinschalig landschap te ontwikkelen.

Korte samenvatting LOP gemeente Holten-Rijssen

Analyse Landschap
De Lichtenbergerweg ligt in het kampenlandschap (oude hoevenlandschap) dat wordt gevormd door kleinschalige akker- en graslanden met beplante steilranden, houtwallen en gegroepeerde boerderijen. De locatie ligt op de grens van het Boslandschap (met de Sallandse Heuvelrug) in het westen en het jong ontginningslandschap in het oosten.

Visie Landschap
Het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten wordt in het LOP onderscheiden in deelgebieden. De Ligtenbergerweg wordt gerekend tot het deelgebied 8, Oostflank Holterberg.

De opgave vanuit het LOP voor de Ligtenbergerweg is het behouden en creëren van landschappelijke doorzichten vanaf de Lichtenbergerweg naar het achterliggende open gebied in het oosten, om de sfeercontrasten en hoogteverschillen in de omgeving te ervaren.

Daarnaast worden erven ‘groen ingepakt’ met kavelgrensbeplantingen waarbij de openzijde is gericht naar de Lichtenbergerweg. De zo ontstane groene ensembles sluiten aan op het nabije bosgebied ten westen van de Ligtenbergerweg.

Deze opgave vanuit het LOP kan worden gebruikt als uitgangspunten voor een landschapsplan.

2.2 Uitgangspunten en randvoorwaarden inrichting

De analyse heeft een aantal randvoorwaarden en uitgangspunten opgeleverd waarmee in het ontwerp rekening gehouden moet worden. In deze paragraaf zijn randvoorwaarden en uitgangspunten vanuit landschap opgesomd. Daarnaast komen de wensen van de initiatiefnemer aan bod. Deze bepalen de speelruimte en de uitgangspunten voor het ontwerp.

Landschapsontwikkelingsplan Rijssen-Holten - deelgebied 8 Oostflank Holterberg

Landschap

- Aansluiten op het rechtlijnige blokvormig verkavelingspatroon;
- De ligging van de verspreide erven(bebouwingsstructuur) langs cultuurhistorisch waardevolle (dijk)wegen als inspiratiebron;
- Karakteristieke landschapselementen toepassen (elzen)singels en bomenrijen;
- Respecteren openheid landschap;
- Behouden en versterken landschappelijke doorzichten;
- Aansluiten op bestaande en naastgelegen erfstructuur.

Landschappelijke opgaven vanuit de omgevingsvisie Overijssel (die van toepassing zijn op de locatie)

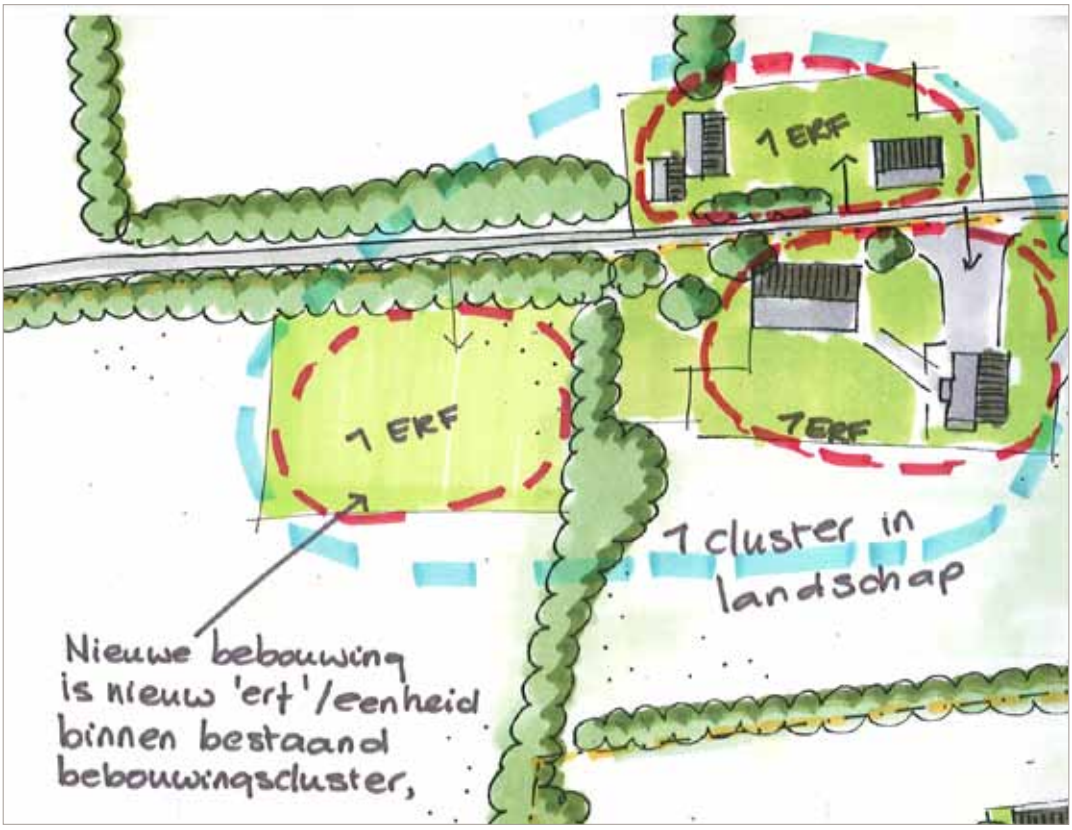
- Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen het huidige reliëf.
- Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting.
- Bij ontwikkelingen is de (strekkings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.
- Als ontwikkelingen plaatsvinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen: de erven met beplanting; open (es) jes; beekdal; voormalige heidevelden; de mate van openheid en kleinschaligheid.
- Behouden en versterken bestaande landschapswaarden;
- Voortborduren op bestaande landschapselementen;

Landschappelijke opgaven vanuit het LOP (die van toepassing zijn op de locatie)

- Het bieden van ruimte voor agrarische voorzieningen in het lint;
- Het vergroten van de groene ruimtelijke kwaliteit rond de erven;
- Het behouden van doorzichten en daarmee behoud van sfeercontrast tussen de west- en oostzijde van het lint.

Opdrachtgever

- Inpassen van een hooiberg en een veldschuur in de noordoosthoek van het perceel;
- Landschappelijke inpassing van de bebouwing.
- Duurzame instandhouding middels de Natuurschoonwet 1928
- Meer extensief beheer van de gronden



Visie inrichting locatie aan De Scheper

Inrichtingsschets locatie aan De Scheper

3

INRICHTING

3.1 Inrichtingsvoorstel

Visie
De voorgenomen ontwikkeling moet een positief effect hebben op de huidige landschapskwaliteit van het kampenlandschap (oude hoevenlandschap) en op het jonge ontginningenlandschap tussen Holten en Rijssen. De kwaliteit moet niet alleen behouden blijven, maar waar mogelijk ook versterkt.

Inrichting
De inpassing van de hooiberg en de veldschuur zijn dusdanig ingepast dat ze naadloos aansluiten op de bestaande bebouwings- en landschapsstructuur. Daarnaast levert de ontwikkeling een positieve bijdrage aan de landschappelijke kwaliteit door de toevoeging van nieuwe landschappelijke beplanting, het gebruik van passende bouwvormen- en materialen (beeldkwaliteit) en het omvormen van een gedeelte van het huidige (intensief landbouwgebruikte) grasland naar kruiden- en faunarijkgrasland.

De nieuwe hooiberg en veldschuur zijn ingepast in de noordoosthoek van het perceel grasland, gekoppeld aan de (ontginnings)weg en met de nokrichting parallel langs de weg. De nieuwe bebouwing sluit aan op het naastgelegen erf. Ruimtelijk gezien lijkt het op een rechtlijnige erfuitbreiding met agrarisch ogende bijgebouwen van het naastgelegen erf. Functioneel en qua eigendom zijn beide totaal verschillend. Het naastgelegen erf heeft een andere eigenaar en de hooiberg met veldschuur zijn bedoeld voor het begrazingsbeheer van de (natuurlijke) graslanden gronden van de heer Ten Hove. De bestaande houtsingel kenmerkt de functionele scheiding tussen beide en zorgt tevens voor de nodige privacy op het naast gelegen erf.

De hooiberg en veldschuur gaan dus onderdeel uitmaken van het naastgelegen erf. Hiermee wordt voorkomen dat er weer een nieuw bebouwingcluster ontstaat. Nieuwe losliggende rode clusters tasten het karakteristieke landschap aan en daarom is besloten aan te sluiten op een bestaand erfcluster.

3.2 Beplanting t.b.v. inrichting

De nieuwe houtsingel bestaat uit een kern van zomereik, aangevuld met een rand van: geoorde wilg, ruwe berk, vuilboom, zachte berk, eenstijlige meidoorn, Gelderse roos, hazelaar en lijsterbes. De houtsingel is ongeveer 10 meter breed en 50 meter lang. Om snel resultaat te hebben wordt geadviseerd een plantverband (driehoek) van 1 meter x 1 meter aan te houden.

Referentiebeeld houtsingel

Referentiebeeld raster en hekwerk

Beplantingsvoorstel
De overgang naar het landschap wordt gecreëerd door een nieuwe transparante houtsingel aan de zuidzijde en een simpel raster met houten palen rondom het perceel van het blokvormige bouwblok. Het is een keuze om niet alle randen van het bouwblok dicht te zetten met beplantingsstructuren, maar ook transparantie van het landschap te behouden, vandaar de plukjes houtsingel en het raster. Daarnaast blijven de belangrijke west-oost georiënteerde doorzichten vanaf de Ligtenbergerweg behouden De nieuwe houtsingel bestaat uit inheemse boom- en struiksoorten. Dit versterkt de landschappelijke kwaliteit.

3.3 Kruiden- en faunarijk grasland t.b.v. inrichting

De landbouwpercelen werden in het verleden landbouwkundig intensief gebruikt als grasland. De heer ten Hove is voornemens een gedeelte van dit grasland natuurlijk te gaan beheren als beheertype kruiden- en faunarijk grasland zoals bekend binnen de Subsidieverordening Natuur- en Landschapsbeheer (SNL regeling). De heer ten Hove is voornemens om dit natuurdoel mede te bereiken door het toepassen van begrazingsbeheer door bijvoorbeeld Schotse Hooglanders.

Beschrijving
Kruiden- en faunarijk grasland komt in vrijwel alle landschapstypen voor. Toch is het areaal de afgelopen 40 jaar enorm afgenomen door de gangbar landbouwpraktijk: sterke bemesting gecombineerd met perioddiek doodspuiten van de grasmat en opnieuw inzaaien met hoog productieve grasvarienten. Dit type grasland is o.a. van belang voor vlinders en andere insecten, vogels en kleine zoogdieren.

De belangrijkste afbakening voor kruiden- en faunarijk grasland zijn:

- Het betreft grasland, de grasachtigen (monocotylen) zijn dominat, maar kruiden (dicotylen) en mossen hebben een oppervlakteaandeel van tenminste 20%.
- Er wordt geen bemesting toegepast, met uitzondering van ruige stalmest (max. 20 ton per ha per jaar) of bekalking.
- De graslanden zijn niet tot andere beheertypen te rekenen.
- Vrijwel jaarlijks in winter en voorjaar langdurig overstroomde weilanden worden niet tot dit beheertype maar tot Zilt- en overstromingsgrasland gerekend.

3.4 Bouwstijl nieuwe woning

Ook de bouwstijl van de nieuwe bebouwing kan de ruimtelijke kwaliteit versterken of verzwakken. Het doel is natuurlijk de kwaliteit te versterken, daarom wordt bij de bouw van de nieuwe hooiberg en veldschuur gebruik gemaakt van streekeigen, sobere en natuurlijke bouwmaterialen.

3.5 Duurzame instandhouding middels de Natuurschoonwet 1928

Per 12 januari 2010 is het onroerend goed (in totaal 7.73.91 ha) van de heer ten Hove gerangschikt onder de Naturschoonwet 1928. Deze wet is in het leven geroepen om het natuurschoon duurzaam te beschermen. Eén van de voorwaarden hierbij is dat het nieuw gerangschikte landgoed minimaal 25 jaar duurzaam in stand gehouden wordt.

Referentiebeeld nieuwe hooiberg en kapschuur

Colofon

Deze rapportage is een uitgave van Eelerwoude BV.

Projectgegevens:
Project: 5006
Redactie: Eelerwoude
Vormgeving Eelerwoude
Drukwerk: Eelerwoude, Goor
Bestandsnaam: 111003_3872_1_MPR_rapport ontwerp en beeldkwaliteit.indd

Projectteam Eelerwoude:
Projectleider: Jobert Trebbe
Ontwerper: Marjolein Prins
Projectsecretaresse: Josee Gijsbers

Eelerwoude heeft vestigingen in Goor, Diever, Vorstenbosch en Bilthoven.

© Eelerwoude 2011, niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van Eelerwoude, Mossendamsdwarsweg 3, 7470 AB Goor.

www.eelerwoude.nl

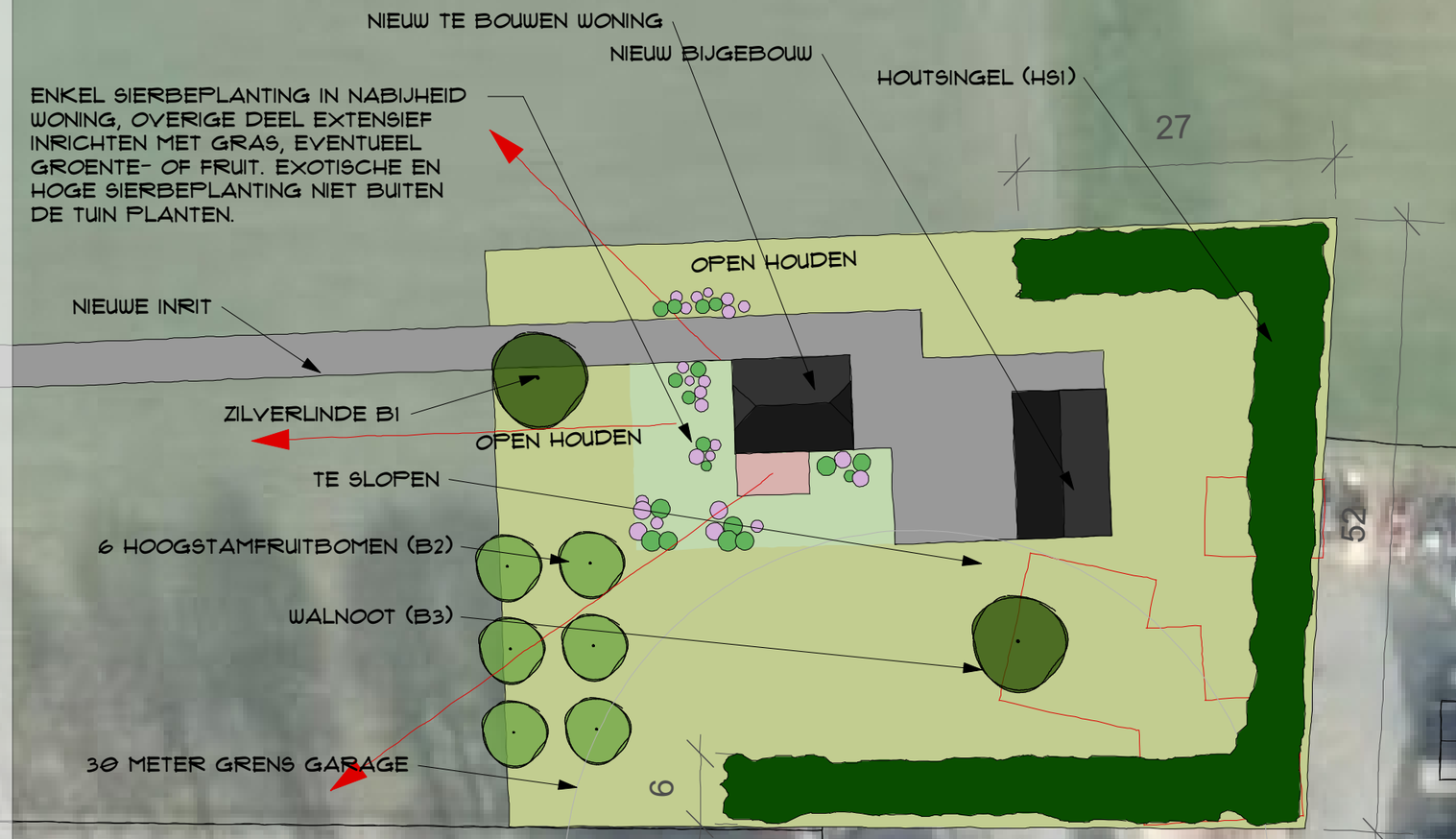
Bijlage 33 Erfinrichtingsplan Lichtenbergerweg 6A en 8 in Rijssen

Toelichting

Dit erfinrichtingsplan is opgesteld na aanleiding van het advies van 'Het Oversticht' **(2187 RSN, juni 2015)**

Op het bestaande erf aan de Lichtenbergerweg 8 staan oude opstallen, al deze opstallen zullen worden gesloopt. Nabij de voormalige opstallen wordt een nieuwe woning met bijgebouw gesitueerd. De locatie is mede bepaald door de gewenste afstand van 30 meter van het ten zuidelijk liggende garagebedrijf.

Het erf wordt omzoomd met een streekeigen gesloten houtsingel van minimaal 6 meter breedt. Een enkele linde en noot geven het erf massa. Op het voorerf worden 6 hoogstamfruitbomen voorzien. Van oorsprong stonden fruitbomen op het 'voor' erf. Doordat de nieuwe inrit niet wordt beleid door bomen of beplanting valt deze niet op. Samen met de omliggende gebouwen vormt het een eenheid in het landschap.



	Soort	Nederlandse naam	perc.	plantverband	plantafstand	aanplantmaat	aantal
B1	Tilia tomentosa	Zilverlinde	1	solitair	8 meter	16-18	1
B2	Malus/Pyrus/Prunus	Hoogstamfruitbome	6	groepen	7 meter	16-18	6
B3	Juglans rega	Walnoot	1	solitair	8 meter	16-18	1
	Soort	**Nederlandse naam**	**perc**	**plantverband**	**plantafstand**	**aanplantmaat**	**aantal**
HS1 - 129 x 6 ml 774 m2)	Corylus avalana	Hazelaar	10%	3 st/m, drieh	1 x 1 m	100-125	78
	Quercus robur	Zomereik	10%	3 st/m, drieh	1 x 1 m	100-125	78
	Ligustrum vulgare	Wilde liguster	25%	3 st/m, drieh	1 x 1 m	100-125	194
	Euonymus europaeus	Kardinaalsmuts	25%	3 st/m, drieh	1 x 1 m	100-125	194
	Viburnum opulus	Geldersche roos	25%	3 st/m, drieh	1 x 1 m	100-125	194
(in rand)	Rosa canina	Hondsroos	5%	3 st/m, drieh	1 x 1 m	100-125	39

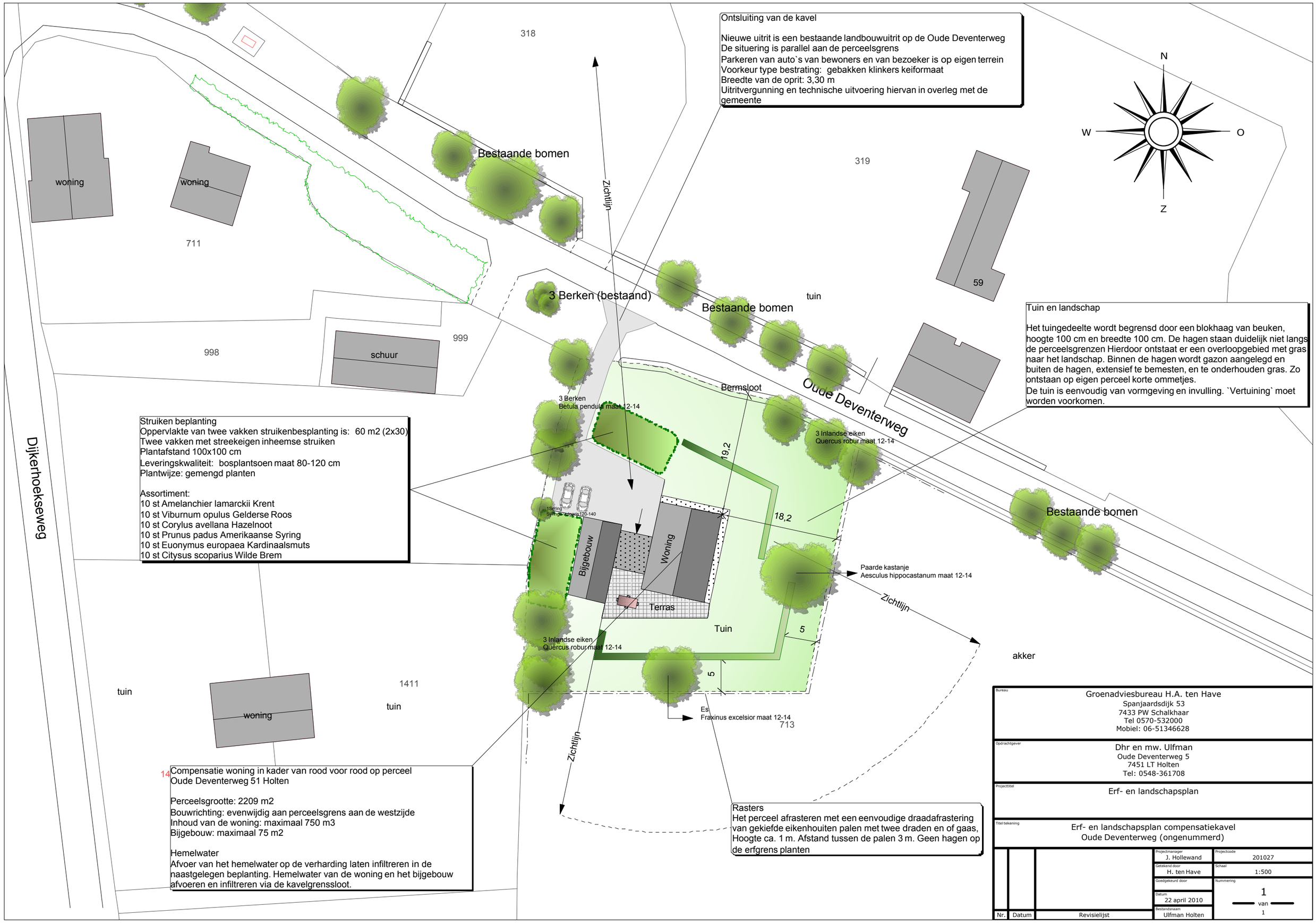
tekeningno 1 (1)
formaat a3
schaal 1 : 500
versie 2.0
datum 21-07-2016
door h.j.e. oldehinkel
project 1324-001
bestand 1324-001

lichtenbergerweg 8 rijssen

advies en inrichting landschap en openbare ruimte
herbert@svp-hardenberg.nl - www.svp-hardenberg.nl - tel 06 24 88 38 28

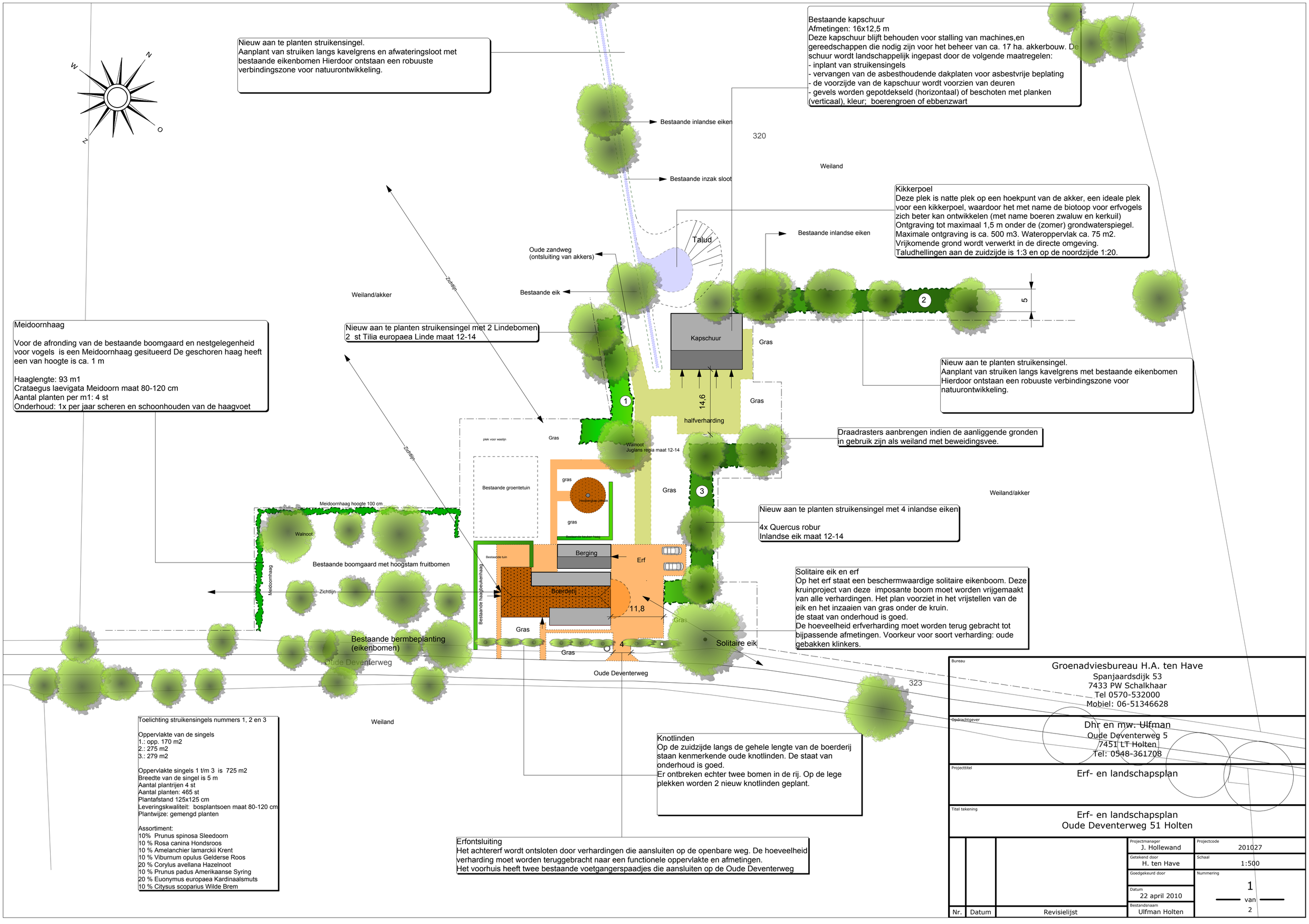
BURO STAD + LAND

Bijlage 34 Erfinrichtingsplan Oude Deventerweg 16B in Holten



Ontsluiting van de kavel
Nieuwe uitrit is een bestaande landbouwuitrit op de Oude Deventerweg
De situering is parallel aan de perceelsgrens
Parkeren van auto`s van bewoners en van bezoeker is op eigen terrein
Voorkeur type bestrating: gebakken klinkers keiformaat
Breedte van de oprit: 3,30 m
Uitritvergunning en technische uitvoering hiervan in overleg met de gemeente
N
W
O
Z
318
319
711
998
999
59
1411
713
14
woning
woning
schuur
woning
Bestaande bomen
Bestaande bomen
Bestaande bomen
3 Berken (bestaand)
Zichtlijn
Zichtlijn
Zichtlijn
tuin
tuin
tuin
Bermsloot
Oude Deventerweg
Dijkerhoekseweg
3 Berken
Betula pendula maat 12-14
3 Inlandse eiken
Quercus robur maat 12-14
3 Inlandse eiken
Quercus robur maat 12-14
Paarde kastanje
Aesculus hippocastanum maat 12-14
Es
Fraxinus excelsior maat 12-14
19,2
18,2
5
5
Bijgebouw
Woning
Terras
Tuin
akker
Tuin en landschap
Het tuingedeelte wordt begrensd door een blokhaag van beuken, hoogte 100 cm en breedte 100 cm. De hagen staan duidelijk niet langs de perceelsgrenzen Hierdoor ontstaat er een overloopgebied met gras naar het landschap. Binnen de hagen wordt gazon aangelegd en buiten de hagen, extensief te bemesten, en te onderhouden gras. Zo ontstaan op eigen perceel korte ommetjes.
De tuin is eenvoudig van vormgeving en invulling. `Vertuining` moet worden voorkomen.
Struiken beplanting
Oppervlakte van twee vakken struikenbesplanting is: 60 m2 (2x30)
Twee vakken met streekeigen inheemse struiken
Plantafstand 100x100 cm
Leveringskwaliteit: bosplantsoen maat 80-120 cm
Plantwijze: gemengd planten
Assortiment:
10 st Amelanchier lamarckii Krent
10 st Viburnum opulus Gelderse Roos
10 st Corylus avellana Hazelnoot
10 st Prunus padus Amerikaanse Syring
10 st Euonymus europaea Kardinaalsmuts
10 st Citysus scoparius Wilde Brem
Compensatie woning in kader van rood voor rood op perceel
Oude Deventerweg 51 Holten
Perceelsgrootte: 2209 m2
Bouwrichting: evenwijdig aan perceelsgrens aan de westzijde
Inhoud van de woning: maximaal 750 m3
Bijgebouw: maximaal 75 m2
Hemelwater
Afvoer van het hemelwater op de verharding laten infiltreren in de naastgelegen beplanting. Hemelwater van de woning en het bijgebouw afvoeren en infiltreren via de kavelgrenssloot.
Rasters
Het perceel afrasteren met een eenvoudige draadafrastering van gekiefde eikenhouiten palen met twee draden en of gaas, Hoogte ca. 1 m. Afstand tussen de palen 3 m. Geen hagen op de erfgrens planten
Bureau
Groenadviesbureau H.A. ten Have
Spanjaardsdijk 53
7433 PW Schalkhaar
Tel 0570-532000
Mobiel: 06-51346628
Opdrachtgever
Dhr en mw. Ulfman
Oude Deventerweg 5
7451 LT Holten
Tel: 0548-361708
Projecttitel
Erf- en landschapsplan
Titel tekening
Erf- en landschapsplan compensatiekavel
Oude Deventerweg (ongenummerd)
Projectmanager
J. Hollewand
Projectcode
201027
Getekend door
H. ten Have
Schaal
1:500
Goedgekeurd door
Datum
22 april 2010
Nummering
1
van
1
Bestandsnaam
Ulfman Holten
Nr.
Datum
Revisielijst

Bijlage 35 Erfinrichtingsplan Oude Deventerweg 51 in Holten



Bureau
Groenadviesbureau H.A. ten Have
Spanjaardsdijk 53
7433 PW Schalkhaar
Tel 0570-532000
Mobiel: 06-51346628

Opdrachtgever
Dhr en mw. Ulfman
Oude Deventerweg 5
7451 LT Holten
Tel: 0548-361708

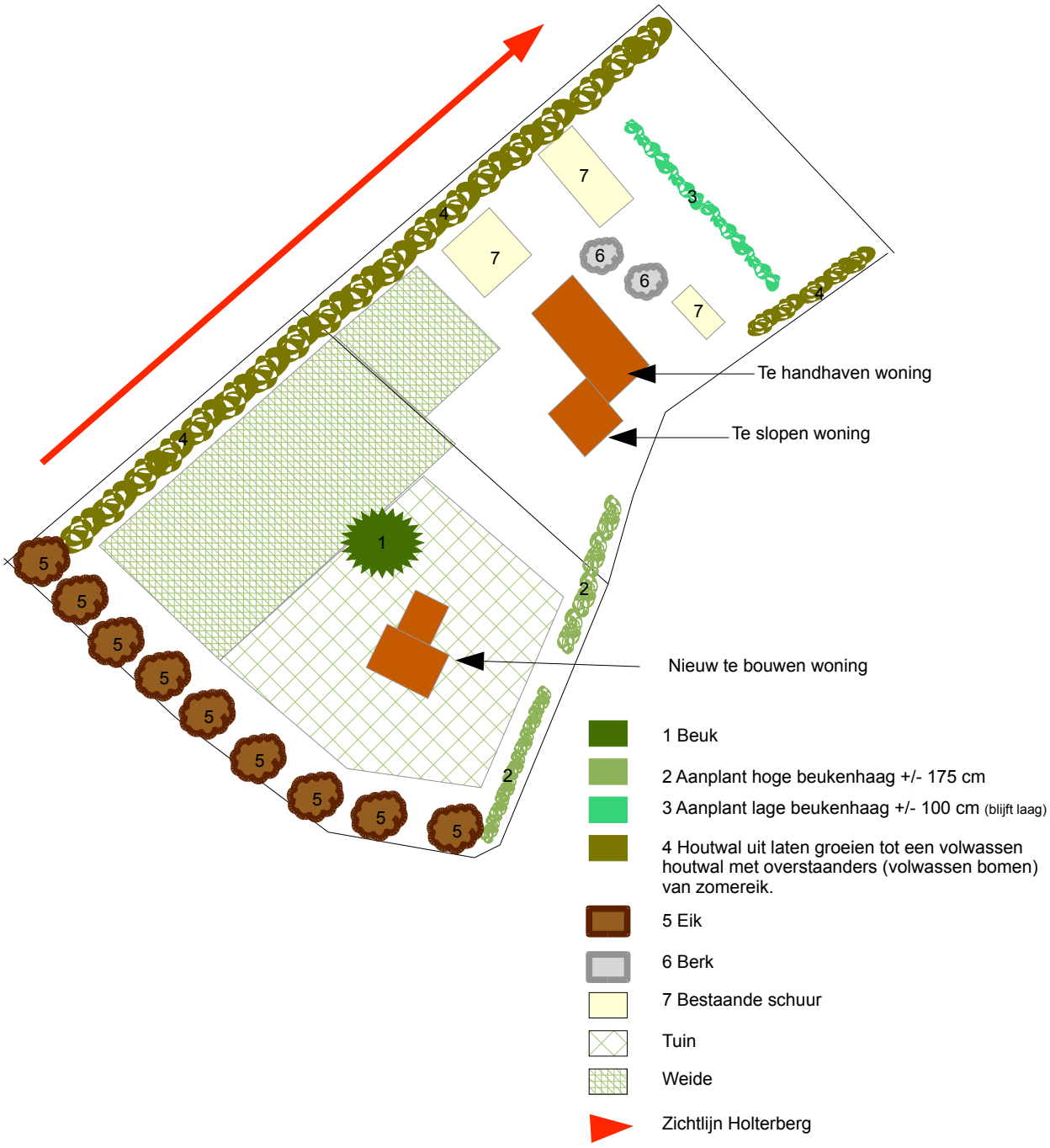
Projecttitel
Erf- en landschapsplan

Titel tekening
Erf- en landschapsplan
Oude Deventerweg 51 Holten

Nr.	Datum	Revisielijst

Projectmanager	J. Hollewand
Projectcode	201027
Getekend door	H. ten Have
Schaal	1:500
Goedgekeurd door	
Nummering	1 van 2
Datum	22 april 2010
Bestandsnaam	Ulfman Holten

Bijlage 36 Erfinrichtingsplan Oude Diepenveenseweg 17 in Holten


7
3
4
7
6
6
7
4
Te handhaven woning
Te slopen woning
4
1
5
5
5
5
5
5
5
5
5
5
2
2
Nieuw te bouwen woning
1 Beuk
2 Aanplant hoge beukenhaag +/- 175 cm
3 Aanplant lage beukenhaag +/- 100 cm (blijft laag)
4 Houtwal uit laten groeien tot een volwassen houtwal met overstaanders (volwassen bomen) van zomereik.
5 Eik
6 Berk
7 Bestaande schuur
Tuin
Weide
Zichtlijn Holterberg

Bijlage 37 Erfinrichtingsplan Oude Stationsweg 10 in Holten

Landschappelijk inpassingsplan
Oude Stationsweg 10 (Janseshoeve)in Holten

Colofon

Landschappelijk inpassingsplan
Oude Stationsweg 10 in Holten

Uitgevoerd door: Natuurbank Overijssel

Opdrachtgever: Van Westreenen
Contactpersoon: dhr. R. Kamphuis

Projectnummer en versie: 596, versie 1.3		Status: definitief
Projectleider: Ing. P.Leemreise	Veldmedewerker(s): Ing. P.Leemreise	Rapportdatum: 22-4-2015
Ligging projectgebied: Oude Stationsweg 10 in Holten		

Correspondentieadres:
Postbus 206
7480 AE Haaksbergen
info@natuurbankoverijssel.nl

@natuurbankOverijssel

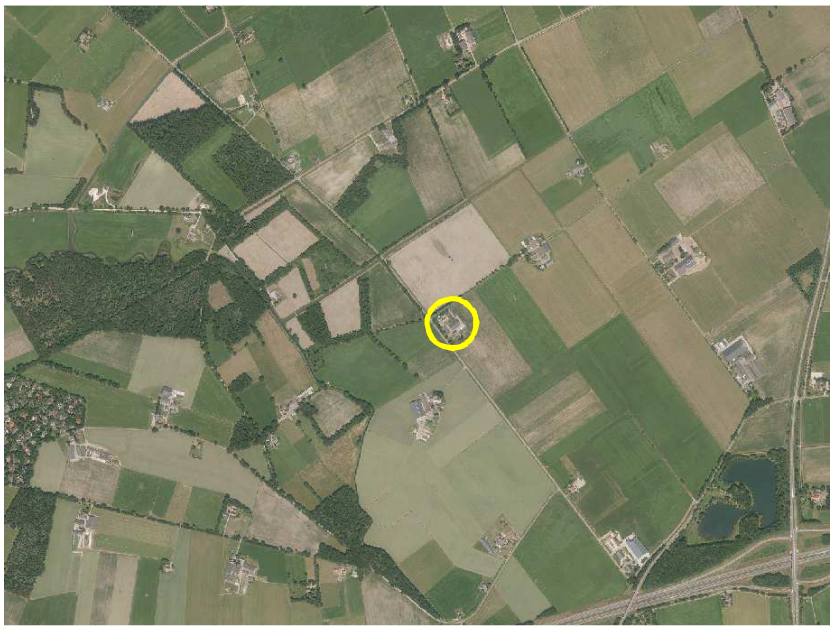
1. Inleiding

Er zijn concrete plannen om een bestaand agrarisch erf op het adres Oude Stationsweg 10 in Holten uit te breiden met twee nieuwe stallen. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het wenselijk het nieuwe erf landschappelijk in te passen. Voorliggend plan presenteert een voorstel hiervoor.
Na een ruimtelijke analyse wordt een visie gepresenteerd van de landschappelijke inpassing van het nieuwe erf. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar de uitbreiding, maar naar het volledige erf. Na een ruimtelijke analyse, een beschrijving van het huidige landschap en (a)biotische waarden wordt het rapport afgesloten met een hoofdstuk waarin wordt beschreven hoe de nieuwe beplanting wordt aangelegd en hoe het vervolgbeheer eruit ziet.

2. Het plangebied

2.1 Situering

Het plangebied is gelegen aan de Oude Stationsweg 10 in Holten. Het ligt in het buitengebied, circa 2,3 kilometer ten zuidwesten van de kern Holten. Op onderstaande afbeelding wordt de globale ligging van het plangebied met de gele cirkel weergegeven.

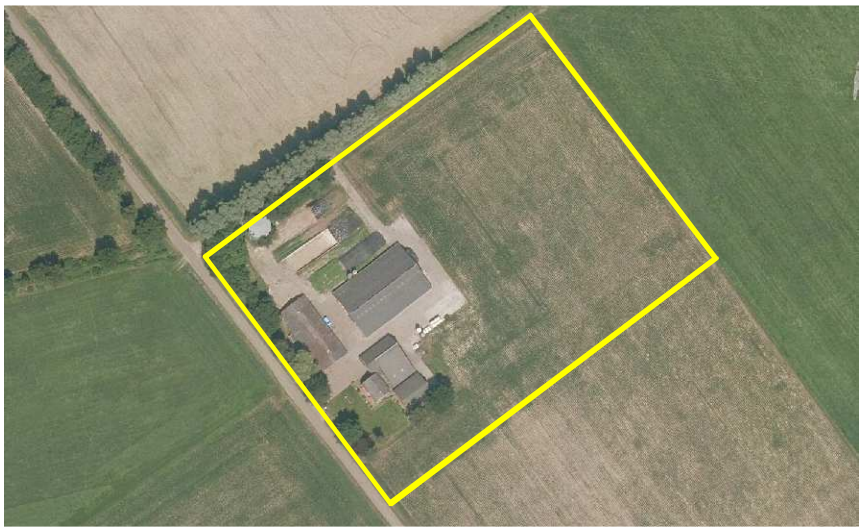


Globale ligging van het plangebied in de omgeving. Het plangebied wordt met de gele cirkel aangeduid.

2.2 Beschrijving van het erf en landschap

Bebouwing

Op het erf is een melkveehouderij gevestigd. De bedrijfswoning is aan de zuidzijde van het erf aan de Oude Stationsweg gelegen. Op het erf staan een loopstal, werktuigenberging, een kleine schuur, mestsilo en kuilvoerplaten. Op onderstaande afbeelding wordt het huidige erf weergegeven.



Detailopname van het huidige erf. De begrenzing van het nieuwe erf wordt indicatief met de gele lijn weergegeven.

Erfbeplanting

Het erf ligt vrij verscholen in het landschap. Zicht op het erf wordt weggenomen door een rij wilgen met dichte ondergroei van meidoorn aan de noordzijde en een dichte gemengde beplanting langs de Oude Stationsweg bestaande uit es, esdoorn, wilg, berk, zomereik.

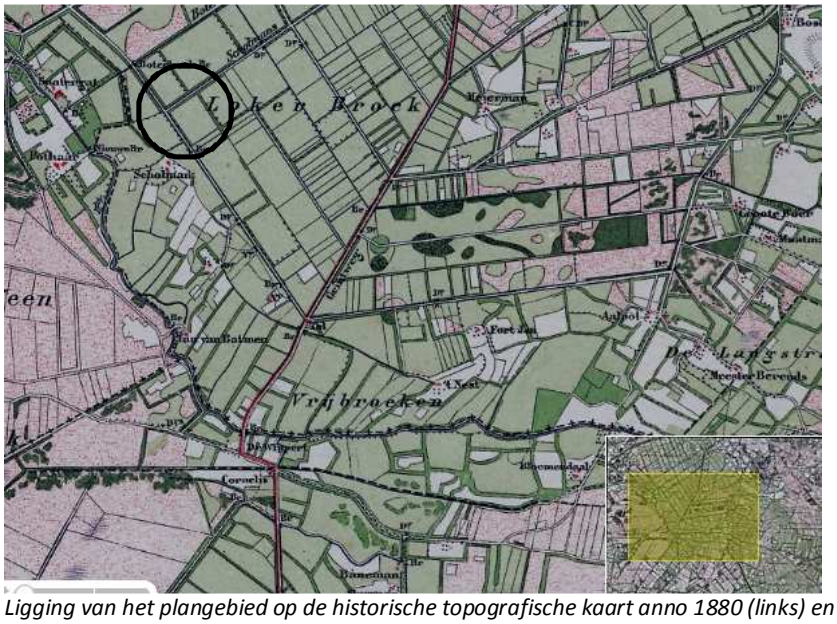
Aanzicht op het erf vanaf de Oude Stationsweg in zuidoostelijke richting (Bron: Google Streetview).

Zicht op het noordelijke deel van het erf vanaf de Oude Stationsweg (Bron: Google Streetview).

Zicht op het erf vanaf de Oude Stationsweg in noordwestelijke richting (Bron: Google Streetview).

Het historische landschap

Het plangebied ligt in een broekontginningslandschap. Dit is een vrij jong ontginningslandschap dat vermoedelijk in de 18e-19e eeuw in 'cultuur' gebracht is. Daarvoor bestond het vermoedelijk uit woeste gronden zoals natte heide, afgewisseld met gebieden met laag- en hoogveen en natte (elzen)bossen. Broekontginningslandschappen treffen we aan in zeer natte, meestal kwelgevoede gebieden. Oorsponkelijk waren de broekontginningsgebieden zeer besloten en kleinschalig. Langs de perceelsranden stond meestal hakhout in de vorm van elzen/wilgenbeplanting. Deze gebieden waren zeer nat en stonden vroeger gedurende de winter en voorjaar blank. Vanwege de moerige grond en de hoge grondwaterstand werden de percelen uitsluitend benut als hooiland, met mogelijk wat beweiding in de zomer. Op onderstaande kaart wordt een uitsnede van de historische topografische kaart anno 1880 weergegeven. Het plangebied wordt met de cirkel aangeduid.



Ligging van het plangebied op de historische topografische kaart anno 1880 (links) en anno 2010. Het plangebied wordt met de cirkel aangeduid.

Het huidige landschap

Door ruilverkaveling in de 20e eeuw is het oorspronkelijke karakter van het broekontginningslandschap dusdanig aangetast dat we op historische kaarten moeten kijken om te zien in welk landschapstype het plangebied ligt. Door de aanleg van een fijnmazig netwerk van kavelsloten en sloten wordt het gebied sterk ontwaterd waardoor gangbare landbouw mogelijk is. Kleine percelen zijn tot grote rationele kavels gewijzigd en de oorspronkelijke kavelgrensbeplanting is nagenoeg verdwenen. De lange rechte wegen en de rationele rechtlijnige landschappelijke beplanting bestaande uit een standaard assortiment beplanting

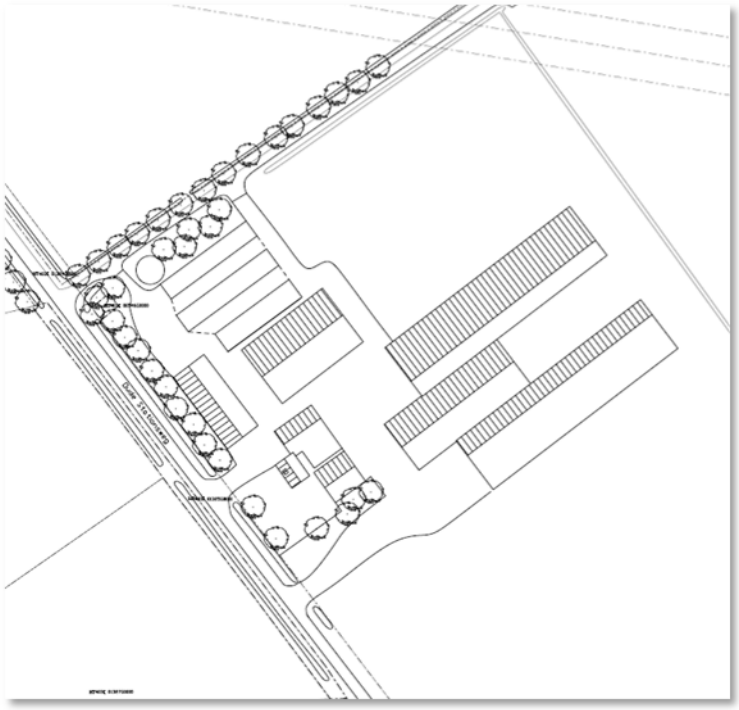
verraden dat we hier te maken hebben met een broekontginning. Jonge ontginningsboerderijen liggen verspreid in het gebied, waarbij de woning direct aan de weg is gesitueerd. De oudste erven dateren vermoedelijk uit de jaren ’50 van de vorige eeuw.

De landschappelijke beplanting in het gebied bestaat uit houtsingels van eik, berk, wilg en els met een ondergroei van sleedoorn, veldesdoorn, lijsterbes en vlier.

Bodem en (grond)water
De bodem in en rond het plangebied behoort tot een beekeerdgrond. Dit bodemtype behoort tot de kalkloze zandgronden. Het heeft een grondwatertrap III*. De gemiddeld hoogste grondwaterstand is <25 cm onder maaiveld, de gemiddeld laagste grondwatertrap is 80-120 cm beneden maaiveld.

3 Voorgenomen activiteiten

De voorgenomen activiteit bestaat uit het bouwen van twee nieuwe kippenstallen, aan de voorzijde verbonden door een pak- en sorteercentrum. Op onderstaande afbeelding worden de nieuwe gebouwen op het bestaande erf geprojecteerd.

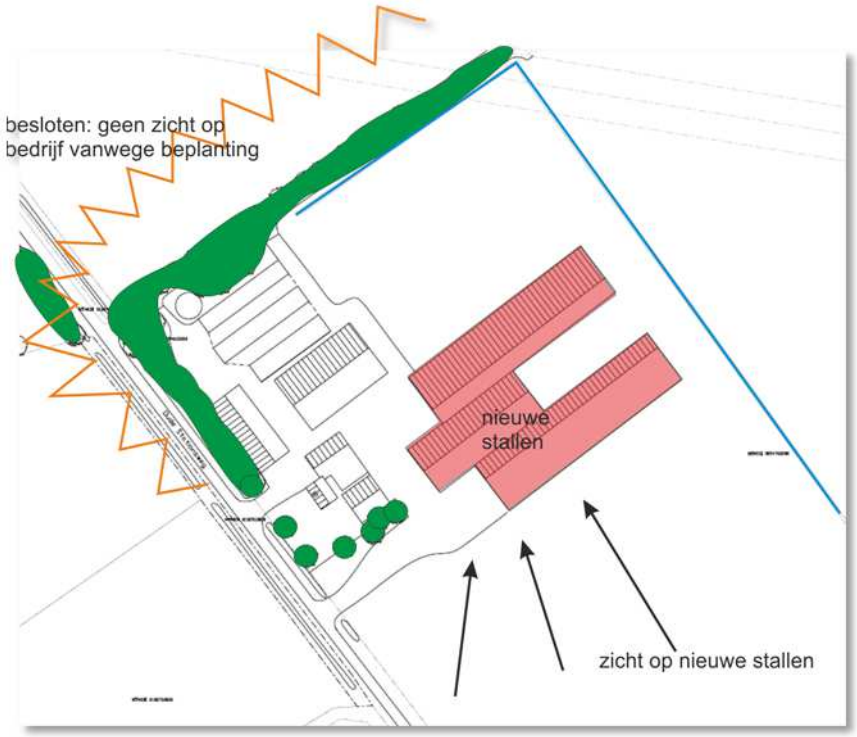


Weergave van de gewenste situatie.

4 Analyse

4.1 Ruimtelijke kwaliteit
Het erf ligt in een vrij open, rationeel ingericht agrarisch cultuurlandschap. De erfopbouw is karakteristiek voor jonge ontginningsboerderijen waarbij de woning direct aan de weg ligt en de gebouwen naast- en achter de woning gelegen zijn. Op enkele solitaire bomen na, ontbreekt erfbeplanting bij de meeste erven in het broekontginningslandschap. In tegenstelling tot het oorspronkelijke broekontginningslanschap, is het huidige landschap open en grootschalig. De oorspronkelijke beslotenheid van het landschap door de vele elzensingels is verdwenen. Langs de ontginningswegen zijn geen laanbomen aangeplant.

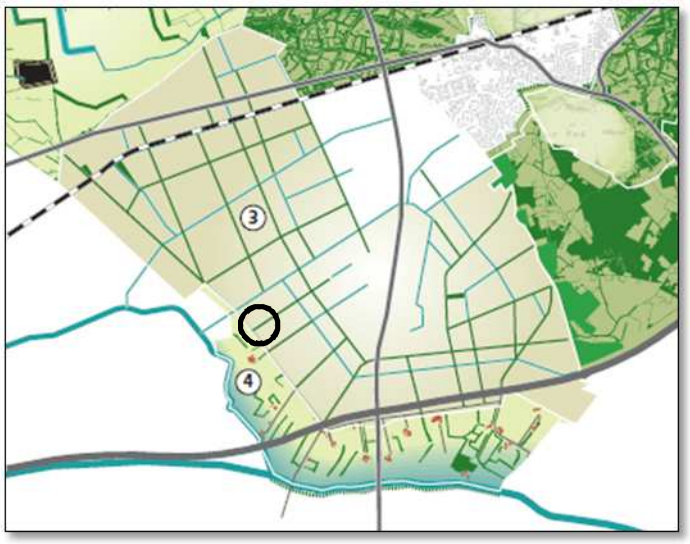
Het huidige erf wordt door de ligging naast een houtsingel en de beplanting tussen het erf en de naastgelegen doorgaande weg redelijk ingepast. Het huidige erf is zichtbaar wanneer men vanaf de Oude Stationsweg in noordelijke richting naar het erf kijkt.



Ruimtelijke analyse van het nieuwe erf.

4.2 Wat zegt het gemeentelijk beleid?

In het Landschapsontwikkelingsplan van de Rijssen-Holten (BRO, 2007) wordt het plangebied tot het matenlandschap gerekend. Het gebied ligt volgens de visiekaart LOP Rijssen-Holten in deelgebied 3 'Holterbroek Fliermaten, Lokerbroek.'

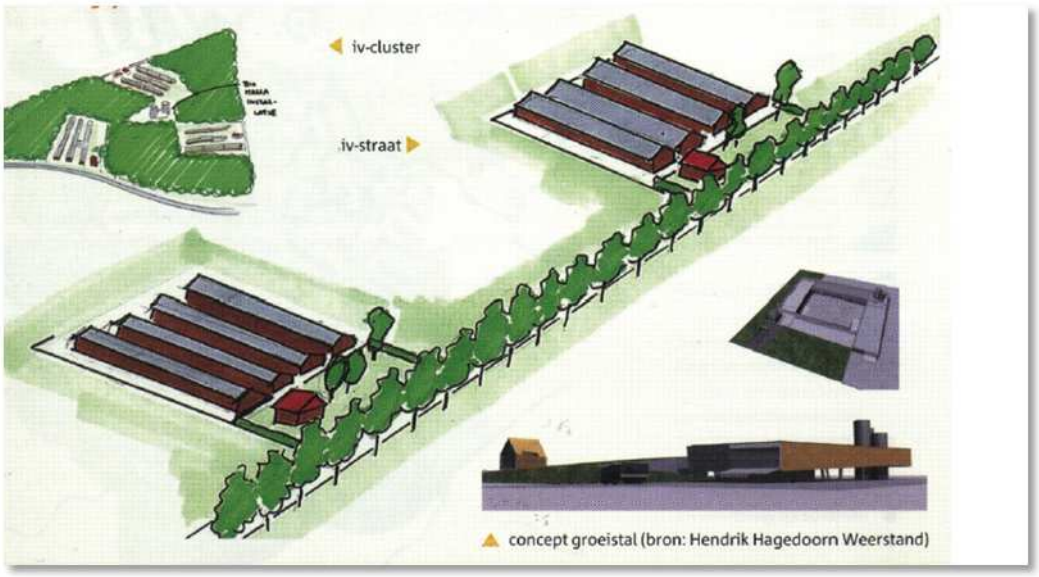


Ligging van plangebied op visiekaart van LOP Rijssen-Holten.

In het projectenboek wordt over dit deelgebied het volgende geschreven.
-versterken openheid. Het middengebied dient een reservaat voor de beleving van de huidige ruimte.

Als type beplanting adviseert het LOP om essen of populieren te benutten als beplanting.

Visiekaart voor het plangebied en omgeving (LOP Rijssen-Holten)



Visualisatie van visie IV-straat, inclusief landschappelijke inpassing van nieuwe stallen. (p. 44, Visiedocument LOP Rijssen-Holten).

4.3 Uitgangspunten voor landschappelijke inpassing
Op basis van de analyse worden de volgende uitgangspunten gehanteerd voor de landschappelijke inpassing van het erf.

Zichtbaarheid bebouwing
Agrarische bebouwing mag zichtbaar zijn in het agrarisch cultuurlandschap. Het uitgangspunt is niet om alle bebouwing achter een ‘groene muur’ te plaatsen. Landschapsontsierende objecten (zoals opvallende betonnen keerwanden e.d.) worden bij voorkeur wel achter ‘groen’ geplaatst. Vanwege de ligging naast een dichte houtsingel en de aanwezige beplanting tussen de weg en het erf, is het huidige erf niet

bijzonder goed zichtbaar in het landschap. De nieuwe stallen worden aan ‘zichtbare zijde’ van het erf geplaatst.

Streekeigen beplanting
Als plantmateriaal voor nieuwe beplanting wordt streekeigen beplanting gebuikt. Dit is beplanting welke karakteristiek is voor het landschap en geschikt is op de locatie (bodem, water). Naast het aanleggen van beplanting, kan het zinvol zijn om bestaande niet inheemse beplanting te verwijderen en al dan niet te vervangen voor inheems plantmateriaal.

In het LOP wordt geadviseerd om essen en/of populieren te benutten als beplanting. Essen hebben momenteel te leiden onder de essentaksterfte. Voor deze dodelijke ziekte is nog geen remedie gevonden. In verband met de essentaksterfte worden geen essen aangeplant.

Populieren kunnen uitgroeien tot bomen van 15-20 meter hoogte en veroorzaken zo veel schaduwwerking. Er worden geen populieren aangeplant langs eigendomsgrenzen om schaduwwerking op grond van de buurman te voorkomen.

Streekeigen beplantingsvormen
Bij het ontwerp van de erfbeplanting wordt gekeken naar streekeigen beplantingsvormen. Met betrekking tot het erf vormen solitaire loofbomen (eik, walnoot), houtsingels, hoogstam fruitbomen en scheerhagen streekeigen beplantingsvormen. Hoogstam fruitbomen worden zowel in een bongerd (boomgaard) geplant als in rijbeplanting.

Huidige beplanting
Alle erf- en landschappelijke beplanting op en rond het erf wordt behouden.

5 Het ontwerp

5.1 Algemeen

Vanwege de ligging ten zuiden van een bestaande houtsingel en de aanwezige erfbeplanting langs de Oude Stationsweg, richt de inpassing van het nieuwe erf zich op de zuidoostzijde van het erf. Het LOP streeft een visie na die lijkt op het polderlandschap; bomen langs wegen en tussen de wegen alle ruimte voor de agrariërs.

5.2 Het plan

In het inpassingsplan worden de volgende beplantingselementen toegevoegd:

- aanplant rij knotbomen (wilgen of elzen) langs Oude Stationsweg over een lengte van ca. 200 meter.

Op onderstaande afbeelding wordt het de wenselijke versterking van het landschap weergegeven.

Ontwerp voor versterking van het landschap. Het ontwerp van het nieuwe erf is op de luchtfoto geprojecteerd.

6. Inrichting en beheer

6.1 Inrichting

Voor de landschappelijke inpassing van het erf wordt een rij knotbomen langs de Oude Stationsweg geplant (wilgen of elzen) vanaf het erf tot ca. 200 meter ten zuidoosten van het erf. Daarvoor worden als laanbomen- of als knotbomen gekweekte bomen gebruikt met een minimale omtrek van 10-12 cm op 1,5 meter hoogte boven de wortelvoet. Als laanboom gekweekte elzen worden direct na het planten op de wenselijke hoogte geknot. Wilgenstaken worden na het planten op de wenselijke hoogte afgezaagd.

Voorbeeld van een rij knotelzen. Omgeving Halle, Gld.

Het planten

Het aanplanten van een boom kan plaats vinden tussen half november en half maart, mits het niet vriest. Indien voor knotwilgen gekozen wordt, dan wordt geadviseerd om staken van 3 meter te gebruiken die vrijkomen bij het snoeien van knotwilgen in de directe omgeving. Deze kunnen zo in de grond gezet worden waarna deze zullen uitlopen. De bomen worden geplant met een onderlinge plantafstand van 6 meter.

<u>Algemene opmerking</u>

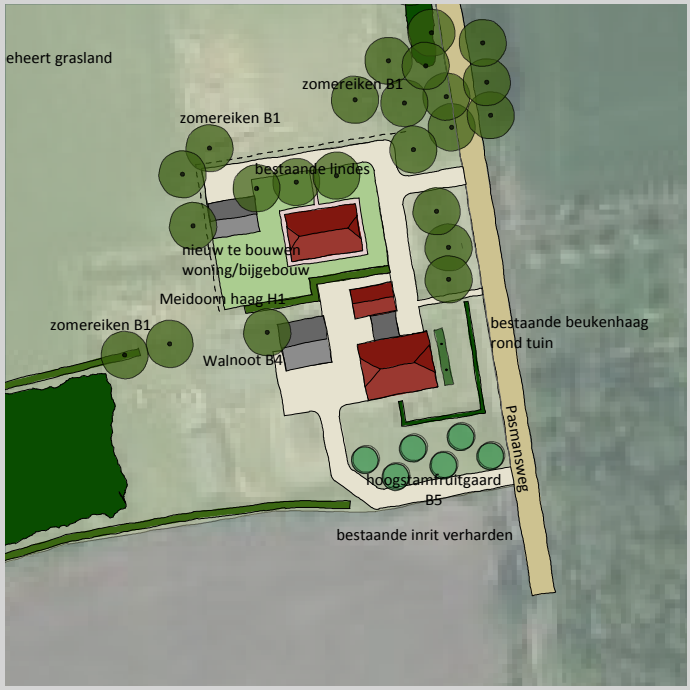
Initiatiefnemer dient er op toe te zien dat uitsluitend inheems plantmateriaal gebruikt wordt. De leverancier van het plantmateriaal kan hierop toezien.

6.2 Beheer

Knotbomen

De knotbomen dienen periodiek geknot te worden waarbij de uitlopers op de knot afgezaagd worden. Afhankelijk van de uitgroei dient dit iedere 8-12 plaats te vinden.

Bijlage 38 Erfinrichtingsplan Pasmansweg 8 in Holten



Erfinrichtingsplan

Pasmansweg 8
te Holten

erfinrichting.nl

inhoudsopgave

inleiding	4
situatie plangebied	5
luchtfoto plangebied	6
grens plangebied	7
foto's huidige erf	8
opruimingstekening	9
omgevingsvisie	8
L.O.P gemeente Holten-Rijssen	12
ontstaan van het landschap	14
het erf in het landschap	15
analyse van het erf	16
randvoorwaarden &uitgangspunten	17
erfinrichtingsplan	18
ruimtelijke onderbouwing	19
beplantingsplan	20

inleiding

Deze rapportage beschrijft en onderbouwt het erfinrichtingsplan benodigd in het kader van een pilot kwaliteitsimpuls groene omgeving aan de Pasmansweg te Holten. Op het erf worden landschapsontsierende bebouwing gesloopt om een compensatiekavel op het bestaande erf aan de Pasmansweg te realiseren. Middels een erfinrichtingsplan moet aangegeven worden dat de ruimtelijke kwaliteit kan toenemen bij de sloop van opstallen en het aanbrengen van groene en blauwe elementen op het erf.

Het erf ligt in het zogenaamde Oude Hoevenlandschap met als natuurlijke onderlaag 'Dekzand'. Dit type landschap kent een bepaalde opbouw van erven en gebouwen. Deze zijn omschreven in de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel. Daarnaast hanteert de gemeente een landschapsontwikkelingsplan. Binnen deze kaders is het erfinrichtingsplan voorbereid.

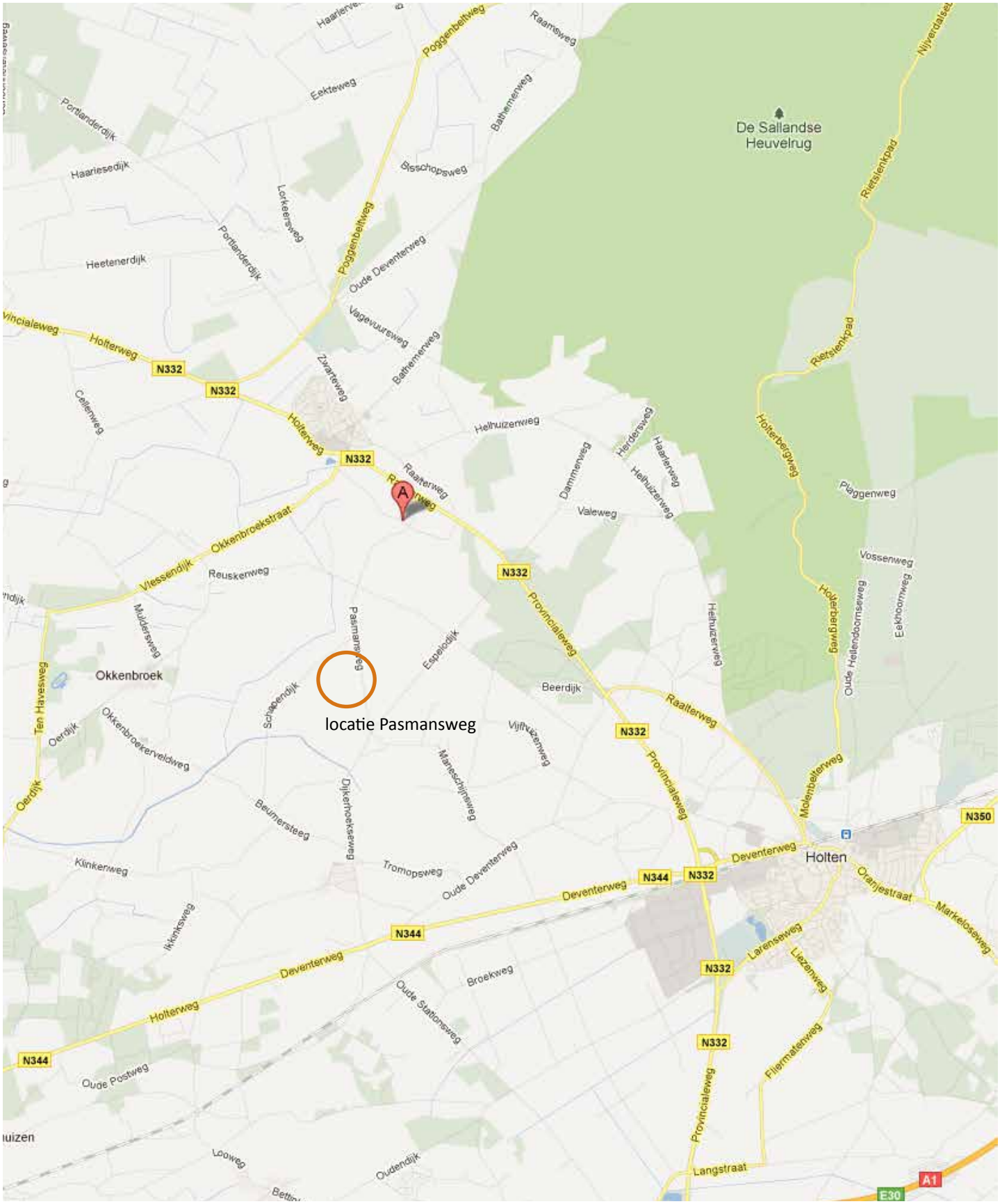
Om te komen tot een erfinrichtingsplan zijn eerst de landschappelijke kenmerken als historie en beleid van toepassing op plangebied nader bestudeerd. Uit deze inventarisatie en analyse is het programma voor de voorbereiding van het plan ontstaan. Vervolgens is een beplantingsplan uitgewerkt.

Vanuit de overheid wordt medewerking aan ontwikkelingen binnen het landschap gegeven indien de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd en versterkt wordt. Het landschap dient als drager van de ontwikkelingen binnen het gebied.

14 april 2014

ing. H.J.E Oldehinkel

Situatie plangebied



luchtfoto plangebied

grens plangebied

erf aan de Pasmansweg

foto's Pasmansweg

na sloop komt de compensatiekavel op deze plek

bestaande watergang

deze stal wordt deels gesloopt

op het erf veel streekeigen beplantingen

de woning is landelijk vormgegeven

bestaande poel

Opruimingstekening

locatie Pasmansweg

Omgevingsvisie

De provincie Overijssel heeft het streekplan, verkeer- en vervoerplan, waterhuishoudingsplan en milieubeleidsplan samengevoegd tot één Omgevingsvisie. Het vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel.

Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid:
De provincie stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen de bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Dat wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit zijn essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

Middels een verdeling in 4 lagen worden de gebiedskenmerken binnen de Omgevingsvisie onderscheiden:

- De natuurlijke laag
- De laag van het agrarisch-cultuur landschap
- De stedelijke laag
- De lust en leisure laag

Ruimtelijke kwaliteit:
Landbouw heeft de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied bepaald. De meeste activiteiten waren gerelateerd aan de landbouw en de boerenbedrijven welke in het buitengebied lagen. De erven werden gerangschikt en ingericht naar de bedrijfsvoering en het eigen inzicht van de boer.

Ontwikkelingsperspectief:
Het erf is gelegen in het zogenoemde Mixlandschap; De kaart ‘Ontwikkelingsperspectieven Groene omgeving’ geeft in hoofdlijnen weer welke ontwikkelingsmogelijkheden de provincie in deze groene omgeving ziet. Mixlandschap houdt in dat functies als landbouw, landschapsontwikkeling, natuur, cultuurhistorie, vrije tijd en wonen naast elkaar voorkomen als goede buren en elkaar ruimtelijk versterken.

Natuurlijke laag:
Het plangebied ligt binnen het type dekzandvlakte- en ruggen. Het vormt een groot gedeelte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in de grote delen van de provincie een reliëfrijk zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen in droog en nat en hoog en laag gebied. De bodem bestaat uit de zogenaamde podzolgronden, van oorsprong komen er op deze gronden wintereikenbeukenbossen op de hoge delen voor en op de lage delen berken-zomereiken- en elzen-eikenbossen.

Agrarisch cultuurlandschap:
Jonge heide- en broekontginningslandschap. Kenmerkend waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap. Maar kennen een meer gestructureerd veelal open landschap.

De stedelijke laag:
niet van toepassing

De lust en leisurelaag
De lust en leisurelaag met betrekking tot het plangebied wordt vooral gekenmerkt door de kwaliteit ‘donkerte’.
Het contrast tussen lichte en donkere en drukke en stille gebieden is groot. De ‘donkere’ gebieden hebben een rustig en onthaast karakter en vormen hiermee een eigen kwaliteit voor mens en dier.

Ondergrond: kleinschalige dekzand gronden

Ontstaan: vanaf ± 1200

Structuur: organisch, routes van erf tot erf

Nederzetting: Verspreide individuele erven, geen dorpen

Schaal erven: middelgrote erven, met verschillende volumes en zware beplantingen

Beplantingen: eiken, houtwallen

Ontwikkelingen

- Samenhang erven/ essen/ flanken/ heide(ontginningen) / laagtes verdwijnt.
- Open karakter van de essen wordt bedreigd door toename bebouwing, en grondgebruik bij voorbeeld boomteelt.
- Vanwege de kleinschaligheid van het hoevenlandschap is dit landschapstype gevoeliger voor verandering dan bij voorbeeld het essenlandschap.
- Schaalvergroting in de landbouw en toename van burgererven veranderen het karakter van dit kleinschalige werk landschap.

Ambitie

De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkeingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf en landschapsbeplantingen. Binnen deze structuren zijn er vol op mogelijkheden om een functioneel grootschalige landbouw in een kleinschalig landschap te ontwikkelen.

natuurlijke laag

agrarische cultuurlandschap

L.O.P gemeente Holten-Rijssen

In 2001 zijn de gemeenten Rijssen en Holten samengegaan. Daarmee zijn twee landschappelijk fraaie en afwisselende buitengebieden in één bestuurlijke eenheid samengevoegd. Dit buitengebied verandert voortdurend. Allerlei initiatieven worden ter beoordeling voorgelegd en vragen om een visie op het buitengebied. Die visie is verwoord in dit landschapsontwikkelingsplan Rijssen-Holten 2007.

Het plangebied ligt in het deelgebied Espelo, Dijkermaten en Dijkerhoek. Dit gebied is een relatief laag liggend, en vlak. In het gebied komt veel kwel voor en de natte ondergrond wordt zichtbaar in sloten en watergangen. Het gebied is belangrijk als bovenstrooms gebied van de beken van Salland. Er ligt een groot grond- waterbeschermingsgebied en er vindt grondwaterwinning plaats, wat eisen stelt aan het grondgebruik. Het beeld van het gebied wordt bepaald door de Soestwetering en de robuuste begeleidende beplanting die voortkomt uit de Ruilverkaveling Markelo-Holten. Tussen de beplantingstroken liggen tussenruimten met rationele landbouwkavels, overwegend in gebruik als grasland. De natuurwaarden zijn beperkt. Naast het jonge ontginningslandschap langs de Soestwetering is voor dit gebied ook kenmerkend dat er een grillig patroon van hogere delen is waarop al vroeg bewoning is ontstaan. Hier is kampenlandschap aanwezig, wat sterker is verdicht dan het gebied langs de Soestwetering. Langs een onregelmatig raster van wegen ligt verspreide agrarische bebouwing met groene erven; soms van historisch karakter, soms moderne bedrijven. In de directe omgeving van Dijkerhoek en ook Espelo is de mate van verdichting groter dan in het tussengebied langs de Soestwetering.

Ontwikkelingen

Het gebied is op dit moment een zeer stabiel deelgebied. .
De landbouwfunctie is sterk en beeldbepalend en hoewel het deelgebied grotendeels is aangewezen als verwevingsgebied (ook kleine stukjes landbouwontwikkelingsgebied) zal de nadruk hier zeer waarschijnlijk blijven liggen op het verbeteren van de agrarische bedrijfsvoering. Natuurlijk wel met in achtneming van de randvoorwaarden van het grondwaterbeschermingsgebied. De recreatieve betekenis van dit deelgebied is beperkt, maar de kans lijkt groot dat ook in dit deelgebied gezocht zal worden naar mogelijkheden voor stimulerende recreatieve projecten.

Opgaven voor het landschap

Centrale aandachtspunten voor dit deelgebied zijn behoud en versterking van het kleinschalige landschap in combinatie met behoud van grondgebonden landbouw, en passende en/of kleinschalige vormen van recreatie.
Gerichte opgaves voor het deelgebied Espelo, Dijkermaten en Dijkerhoek zijn:

- behoud en versterking van het landschapsbeeld aangelegd tijdens de ruilverkaveling Markelo-Holten (jaren 70-80);
- vergroting van de openheid in het stroomgebied van de Soestwetering is wenselijk, ter bevordering van de herkenbaarheid en het contrast met de omgeving;
- de Soestwetering moet beter herkenbaar worden als blauwe drager van dit deelgebied (conform Waternood);
- optimaliseren van de grondgebonden landbouw in het hele gebied mogelijk maken;
- mogelijke inplaatsing van intensieve veehouderijbedrijven in het landbouwontwikkelingsgebied;
- Dijkerhoek kan beperkt groeien, met aandacht voor het verzachten van de overgang tussen dorp en buitengebied;
- vergroten van de herkenbaarheid van het grondwaterbeschermingsgebied en het waterwingebied.

L.O.P gemeente Holten-Rijssen

Visie

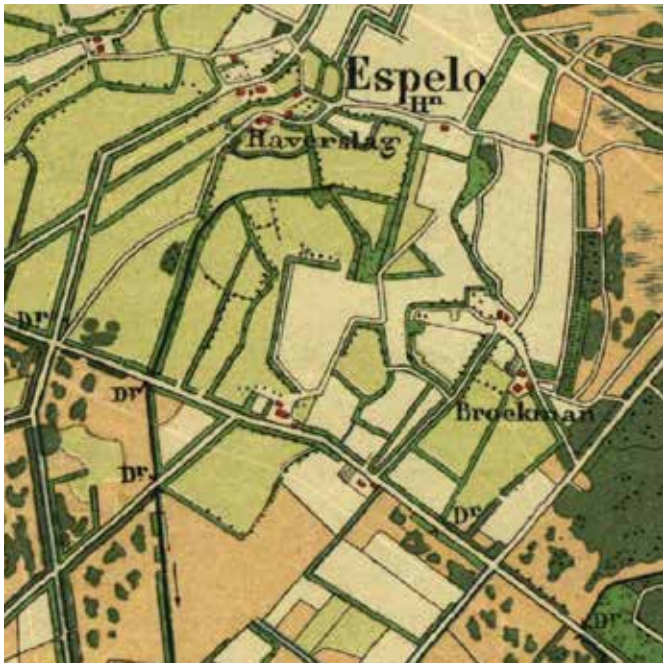
Bepalend voor het deelgebied Espelo, Dijkermaten en Dijkerhoek is het feit dat het gebied een sterk agrarisch karakter heeft. Deze functie wordt bevestigd, doordat ook het landschapsbeeld bepaald is vanuit de agrarische functie en het daaruit voortvloeiende ruilverkavelingsplan Holten-Markelo. Tijdens de ruilverkaveling in de 80-er jaren van de vorige eeuw is het gebied flink op de schop gegaan en is een tamelijk rationeel landschap ontstaan met robuuste beplantingen. Deze beplantingen zijn als het ware zigzaggend langs de watergangen geplaatst. Ze begeleiden voornamelijk De Soestwetering, de hoofdwatergang in het gebied. Deze beplantingsstructuur is dermate krachtig dat voor dit gebied wordt gekozen om deze structuur te behouden en zo mogelijk nog verder te versterken door de zigzaggende beplanting uit te breiden. Het versterken van de beplantingsstructuur in het gebied mag echter niet ten koste gaan van produktieomstandigheden van individuele agrariërs.

Tegelijkertijd wordt de kans aangegrepen om indien gewenst de agrarische sector in dit gebied ruimte te geven voor groei en schaalvergroting. Overigens voor zover dat samen gaat met de eisen die worden gesteld vanuit water en het grondwaterbeschermingsgebied in het bijzonder. Neveneffect van schaalvergroting kan het verwijderen van landschapselementen zijn, waardoor een meer open landschap zal ontstaan. Dit laatste is interessant in het stroomgebied van de Soestwetering, om zo contrasten met de omgeving te vergroten en het stroomgebied zelf, als onderdeel van de ontginningsvlakten, beter herkenbaar te maken. De beplantingsstructuur draagt bij aan het begrenzen van het open stroomgebied van de Soestwetering enerzijds en die van de hogere, meer besloten delen anderzijds. Op de hogere delen ondersteunen we daarom ook initiatieven die bijdragen aan het behoud van historische boerderijen en erven en verdere ‘vergroening’.

Bron: L.O.P Rijssen-Holten

visie deelgebied 1 Espelo, Dijkermaten en Dijkerhoek

Ontstaan van het landschap



het landschap rond 1900

het landschap rond 1950

structuren in het landschap als basis voor de landschappelijke inpassing

de erven in het landschap

Het erf aan de Pasmansweg ligt sterk georiënteerd op de weg. De woning en stallen zijn als een lint langs deze rechte weg gesitueerd. Dit erf kent een meer rechtlijnige structuur met een duidelijke tuinzijde aan de voorzijde en een functioneele zijde aan de achterkant. Het erf wordt ontsloten door twee inritten. Initiatiefnemer is al enkele jaren bezig de gronden rondom dit erf te transformeren naar natuur. Zo zijn er verschillende poelen gegraven (kwelgebied) en is veel inheems groen aangeplant. (meidoornhagen en houtsingels) Mede door deze aanplant is het erf een onderdeel geworden van de structuren in het landschap. Op erf staan naast de woning nog enkele oude agrarische opstallen. Deze zullen gesloopt worden.

De erf kent een karakteristieke opbouw. Op het erf is een zekere verspreiding van hoofd en bijgebouwen. Van oorsprong stonden de bijgebouwen allemaal met een eenduidige nokrichting noord-zuid. Zoals de opruimtingstekening aangeeft wordt het volume bijgebouwen op het erf behoorlijk gereduceerd. Hierdoor verandert het erf. Door een juiste afweging te maken bij het indelen en aanplanten van het erf moet het karakter behouden en versterkt worden. Een belangrijk kenmerkende opbouw van erven vormt de tweedeling in voor- en achtererf. Aan de voorzijde ligt de siertuin, aan de achterzijde ligt het functionele deel van het erf. Deze zijde heeft van oorsprong een veel soberder uitstraling. Deze tweedeling is ook op het erf zichtbaar. Het zal met de sloop van de stallen en het opnieuw aanplanten en inrichten van het erf versterkt kunnen worden. Langs de Pasmansweg staan houtwallen met enkele oude bomen. Als de oude stallen gesloopt worden ontstaat er zicht op het achterland. Dit is een kwaliteit en een wenselijke ontwikkeling in het gebied. Kenmerkend voor het landschap is kleinschaligheid en afwisseling. Deze structuur is op de oude historische kaarten goed te zien. Door de kwel in het gebied zijn poelen ecologisch waardevol. Aanleg en herstel van poelen zijn een investering in de ruimtelijke kwaliteit.

Doordat het bouwvolume van de bijgebouwen afneemt zal het opnieuw naar de schaal van de gebouwen ingepast moeten worden. Oude waardevolle kenmerken zullen de basis vormen voor de landschappelijke inpassing. Het erf moet als een eenheid aansluiten op de bestaande structuren in de nabije omgeving. Belangrijk is het onderscheid tussen een voor en achtererf. Daarnaast zijn de openheid en de doorkijken naar het ‘achterland’ waardevol.

randvoorwaarden & uitgangspunten

Voorafgaand aan het maken van dit erfinrichtingsplan zijn aanvullende uitgangspunten voor het ontwerp opgesteld. Deze betreffen vooral het versterken van de ruimtelijke kwaliteiten en het behouden van de bestaande kwaliteiten van het gebied.

Relatie landschap:

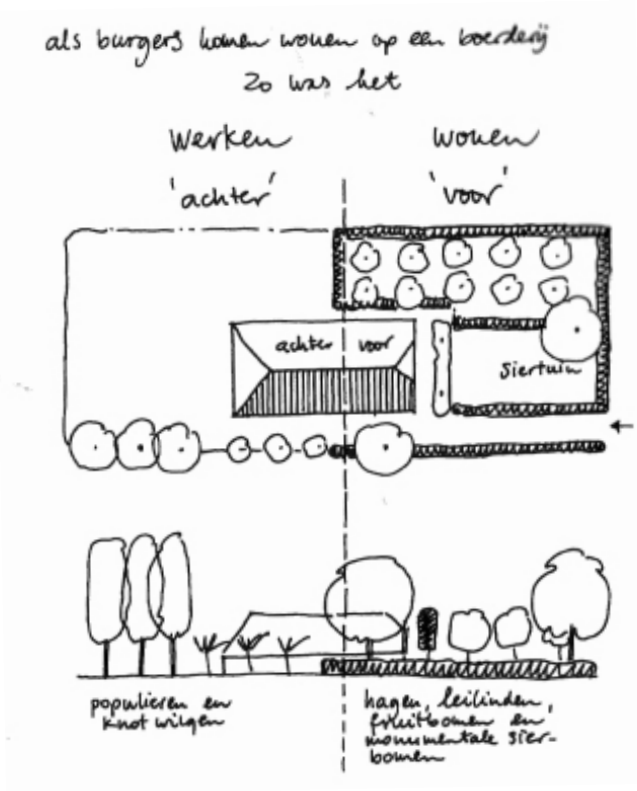
- Zichtlijnen behouden op 'achterland';
- het erf moet de relatie met de bestaande structuren in het landschap behouden;
- visuele relatie weg en erf behouden;
- bestaande inritten naar het erf behouden;
- door het afnemen van het volume bijgebouwen zullen er nieuwe zichtlijnen op het landschap ontstaan;
- poelen zijn waardevol doordat deze in een kwelgebied liggen;
- een rustpunt voor recreanten bij het monument van het paasvuur is een investering in de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Erf:

- Het erf moet één ensemble vormen en zich als een eenheid in het landschap presenteren;
- het erf kent een sterke orientatie op de Pasmansweg;
- het erf zal een eenduidige structuur houden, de oprit ontstluit het centrale erf, waaraan de woning en de bijgebouwen staan;
- het 'voor' erf en het 'achter' erf moeten een duidelijk onderscheid krijgen;
- het toepassen van streekeigen landschappelijke beplanting is noodzakelijk;
- het huidige erf moet een relatie met de omliggende weiden behouden.

Bebouwing:

- De nieuwe woning moet qua architectuur aansluiten op de bestaande bebouwing in het landschap;
- de woning vormt het hoofdgebouw en zal qua materialisatie en architectuur bovengesteld aan het bijgebouw moeten zijn;
- het gebruik van duurzame materialen met een gedekte kleurstelling heeft de voorkeur.



bron: Het Oversticht

Sfeerbeelden

gebruik hout als streekeigen materiaal

hoogstamfruitgaard als accent op het voorerf

een poel is ecologisch waardevol

houtwallen geven het landschap sfeer

op een bijzonder plek wordt ruimte gemaakt om uit te rusten

erfinrichtingsplan Pasmansweg

ruimtelijke onderbouwing

Op het erf aan de Pasmansweg zal een nieuwe compensatiewoning ingepast moeten worden. Het vraagt daarom een andere benadering dan het erf aan de Bijvanksweg. Initiatiefnemer is op deze locatie begonnen met het kleinschalig maken van het landschap door de aanplant van hagen en singels. Op erfniveau is daarom gekeken of er op deze structuren aangesloten kan worden. Een nadrukkelijke wens van intitiatiefnemer is de realisatie van een nieuwe poel. Op pagina 18 is de plankaart opgenomen.

Rode onderdelen:
De huidige woning met bijgebouwen kennen een sterke eenheid. Ze zijn uitgevoerd met een rieten kap en kennen een streekeigen karakter. Het erf vormt ook een duidelijke eenheid in het landschap en is georienteerd op de weg doordat alle noklijnen haaks op de weg staan. Vanaf de Pasmansweg is er zicht op het erf. Naast de woning staat momenteel een oude kippenschuur. Na sloop zal op deze locatie de nieuwe woning komen. Het wordt hierdoor volledig geintegreerd binnen het bestaande kader van het erf. De aanwezige streekeigen meidoornhaag met linden kan daardoor blijven staan.

Groene onderdelen:
Op het 'voor' erf komt de siertuin welke deels omkaderd wordt door een lage beukenhaag. Als extra landschappelijk accent komt er op het voorerf enkele fruitbomen. Deze hebben een belangrijke sierwaarde en is kenmerkend voor deze omgeving. Het achtererf wordt sober en functioneel ingericht. Door boomgroepen aan te planten zal het erf aan de westzijde geen harde afscherming kennen. Het erf wordt een onderdeel van het omliggende weiland. De bestaande singels bepalen de structuren van het landschap. Opdrachtgever is in overleg met het waterschap om aan de westzijde van het weiland de watergang te voorzien met een natuurlijk oever. De bestaande houtsingel zal dan deels verdwijnen (enkele overstaanders zullen behouden blijven). Het meer open maken van de oever zal een belangrijke verbetering voor ecologie van het gebied zijn. Met name de vogels zullen hiervan profiteren.

Blauwe onderdelen:
Om het gebied naast de groenaanplant nog een ruimtelijke impuls te geven zal er een forse nieuwe poel gegraven worden. Samen met de reeds bestaande poelen zullen ze een waardevol ecologisch element in de omgeving zijn (kwelwater). Bij de poel aan de openbare weg komt bij het gedenkmonument van het paasvuur een picknickbank.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving:

- **sloop landschapsontsierende bebouwing;**
- **herinrichting erf met forse toename van groen;**
- **aanplant hoogstamfruitgaard op voorerf;**
- **graven nieuwe poel (ecologisch en hydrologisch waardevol);**
- **aanplant fors aantal bomen.**

beplantingsplan Pasmansweg

Nummer op kaart	Soort	Nederlandse naam	perc.	plantwijze	plantafstand	hoeveelheid	aanplantmaat
Bomen							
B1	Quercus robur	Zomerlinde	100%	wild	min. 6 (m)	20	12-14
B2	Betula pendula	Ruwe Berk	100%	wild	min. 6 (m)	12	12-14
B3	Fraxinus excelsior	Es	100%	wild	min. 6 (m)	5	12-14
B4	Juglans rega	Walnoot	100%	wild	min. 6 (m)	2	12-14
B5	Prunus Malus Pyrus	Hoogstamfruitbomen	100%	wild	min. 6 (m)	13	12-14
Veren							
HS1	Alnus glutinosa	Zwarte els	100%	wild	min. 3 (m)	50	150-200
Hagen							
H1	Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn	100%	haag	min. 0,20 (m)	1250	80-100
Totale aanplant kosten excl BTW (let op dit is een raming bestaande uit éénheidsprijzen en geldt als indicatie)							

Kostenraming aanleg erfinrichtingsplan Pasmansweg 2 te Holten

Er is gerekend met de standaard RAW normen

	eenheid	opp.	kosten/eenheid	totaal
Rooien beplanting aan westzijde perceel	1500	m2	€ 5,00	€ 7.500,00
Uitzetten meidoornhagen	60	m1	€ 0,20	€ 12,00
Uitgraven poel	750	m3	€ 5,00	€ 3.750,00
Afvoeren en verwerken grond poel (op grond in nabije omgeving)	750	m3	€ 4,00	€ 3.000,00
Egaliseren en frezen terrein en inzaaien met gras	4000	m2	€ 0,75	€ 3.000,00
Leveren haagplantsoen 80-100	60	m1	€ 10,00	€ 600,00
Aanplanten hagen	60	m1	€ 8,00	€ 480,00
Leveren bomen	47	st	€ 50,00	€ 2.350,00
Planten bomen	47	st	€ 35,00	€ 1.645,00
Nazorg en inboet bomen 10%	47	st	€ 8,00	€ 376,00
TOTAAL EXCLUSIEF BTW				€ 22.713,00
Algemene kosten, winst onvoorzien, uitvoeringskosten 12,5 %				€ 2.839,13
TOTAAL EXCLUSIEF BTW				€ 25.552,13
BTW LAAG				€ 741,00
BTW HOOG				€ 4.150,23
TOTAAL INCLUSIEF BTW				**€ 30.443,36**

Uitgevoerd door:

erfinrichting.nl

Radewijkerweg 9

7791 RJ Radewijk

0523-216728/06-24883828

info@erfinrichting.nl

www.erfinrichting.nl

Bijlage 39 Erfinrichtingsplan Raalterweg 44 in Holten

LANDSCHAPSPLAN

ADVISEUR Ir. SICCO JANSEN I 22-02-2018 I VERSIE 1.1

BOSSCHOOL ESPELO

Jansen&Jansen
groenadviesbureau

LANDSCHAPSPLAN | BOSSCHOOL ESPELO

Adviseur:
Ir. Sicco Jansen
06 - 26 955 898
info@groenadviseurs.nl

Opdrachtgever:

Dhr. Nijsink | Gemeente Rijssen-Holten

JANSEN&JANSEN groenadviesbureau
Velddijk 7a, Holten
www.groenadviseurs.nl

Versie:
1.1

Datum:
22 februari 2018

© JANSEN&JANSEN groenadvies & ontwerp, Rijssen. Alle rechten voorbehouden. Behoudens uitzonderingen door de wet gesteld, mag zonder schriftelijke toestemming van de rechthebbenden niets uit dit document worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, digitale reproductie of anderszins.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	04
2	LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE	06
3	INPASSINGSPLAN	14

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Enkele jaren geleden heeft de Bosschool in Espelo haar deuren moeten sluiten als basisschool en centrale ontmoetingsplek voor Espelo. In de tussentijd is gemeente Rijssen-Holten opzoek gegaan naar een nieuwe functie voor het markante gebouw in de bossen bij Espelo. Bij de functie keuze is het van belang dat het gebouw een rol kan blijven spelen als icoon voor de gemeenschap van Espelo. De beoogde nieuwe functie van het gebouw omvat een woonruimte met daarbij de mogelijkheid voor een extra functie, zoals bijvoorbeeld ateliers.

Het is het voornemen van de gemeente Rijssen-Holten om het pand en het omliggende terrein te verkopen aan een marktpartij. Voor de gemeente is het echter wel van belang dat met de functie verandering en de verandering van eigenaar de huidige ruimtelijke kwaliteit van het pand als ensemble in het landschap gehandhaafd blijft. In het voorliggende document worden kaders geschetst hoe de huidige ruimtelijke kwaliteit met de functieverandering kan worden houden of kan worden versterkt.

1.2 DOEL

Dit landschapsplan heeft twee doelen:

- Het achterhalen wat de huidige ruimtelijke kwaliteit is van de Bosschool als ensemble in het landschap;
- Het schetsen van kaders waarbinnen deze ruimtelijke kwaliteit met de functieverandering kan worden gewaarborgd of kan worden versterkt.

1.3 PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen in een bosgebied nabij Espelo aan de doorgaande Raalterweg. Zoals de kaart rechts illustreert heeft het plangebied een tamelijk geïsoleerde ligging. Enerzijds door de bossen die het schoolgebouw aan alle zijden omgeven en anderzijds door de drukke provinciale weg die de toegang tot het object voor voetgangers en fietsers bemoeilijkt. In de huidige situatie is er een voetgangerstunneltje die voetgangers toegang tot het plangebied verschaft. Dit tunneltje zal echter in de toekomst verdwijnen. Met het plangebied wordt in dit document gedoeld op het schoolgebouw en het omliggende schoolterrein.

1.4 WERKWIJZE

In dit inpassingsplan wordt de volgende werkwijze gehanteerd. Achtereenvolgens worden de volgende stappen gezet:

- Landschappelijke/ruimtelijke analyse;
- Analyse van het vingerend beleid;
- Opstellen en uitwerken inpassingsvariant.

2 LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE

2.1 HISTORISCHE CONTEXT

Het plangebied is gelegen op een flauwe uitloper van de Sallandse Heuvelrug. Op de kaart van omstreeks 1900 is het goed zichtbaar dat het plangebied deel uit maakte van een aaneengesloten heidegebied dat de gehele Sallandse Heuvelrug omvatte. Binnen dit heidegebied valt de omgeving van het plangebied op als een van de weinige bosgebieden; later zijn ook de meeste delen van de Sallandse Heuvelrug omgevormd naar bos. Als we wat verder inzomen op de Bosschool (zie kaart rechts) dan zien we dat de school op een openplek in het bos lag. De bebouwing is daarbij aangezet met erf beplanting. Ten oosten van de Bosschool loopt een hout/boomsingel. Een ander opvallend element is de leiding (watergang) die langs het plangebied loopt.

Kaart van het plangebied, omstreeks 1900 (bron: topotijdreis.nl)

2.2 HET HET HUIDIGE LANDSCHAPSBEELD

Het landschapsbeeld gezien vanaf de kaart

Als we het huidige landschapsbeeld vergelijken met het landschapsbeeld van rond 1900, dan zien we dat het landschap geslotener is geworden. Waar de Bosschool eerst omgeven was door een heideveld is dat nu een gesloten bos. De oorspronkelijke houtsingel ten oosten van de school en de erfbeplanting rond de school zijn in het veld nog steeds herkenbaar. In de loop van de jaren zijn deze elementen uitgeroeid tot grote loofbomen die uitsteken boven de rest van het bos.

Een opvallend ingrediënt is de wandelroute die over het schoolterrein loopt.

Kaart van het plangebied in de huidige situatie (bron: Maps.google.nl)

2.3 DE BOSSCHOOL ALS ENSEMBLE IN HET LANDSCHAP

Een gebouw in het bos

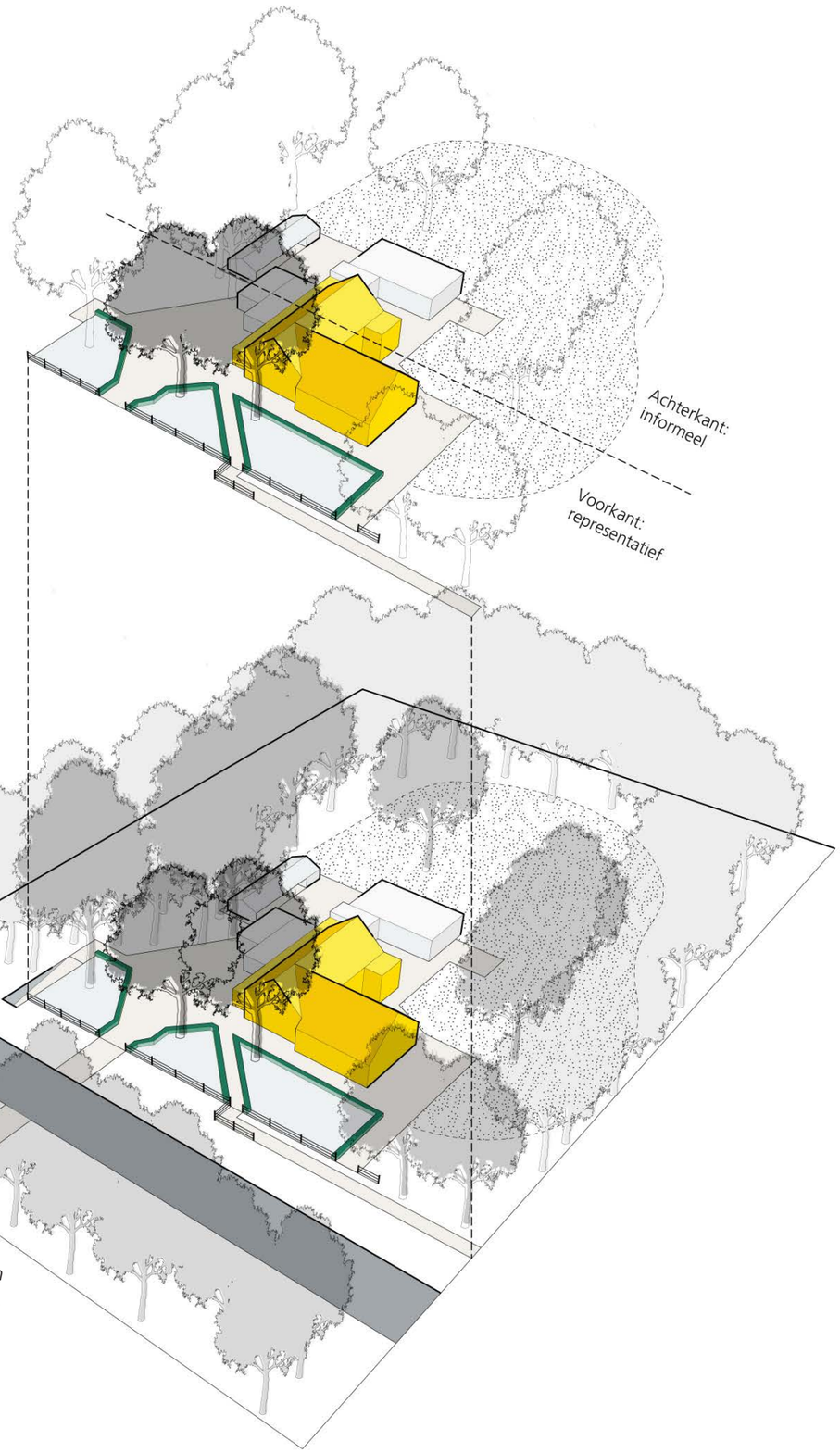
Als ensemble is de Bosschool sterk gericht op de provinciale weg N332; de wegzijde is duidelijk de voorkant van het ensemble. De Bosschool is het enige gebouw in het bosgebied langs de N332 tussen Holten en Nieuw Heeten. De N332 heeft in het bosgebied een heel helder profiel met strakke boomlijnen aan beide zijden. Ter hoogte van de Bosschool wordt de boomlijn onderbroken en valt het oog op de karakteristieke bebouwing van de Bosschool. Het hekwerk aan de voorzijde van het terrein speelt hierin een rol als eerste aankondiging van het gebouw. In de anders bijna borden vrije berm trekt het hekwerk van enige afstand al de aandacht naar deze zijde van de weg.

Heldere voor en achterkant

Als ensemble heeft de Bosschool een heel heldere voorkant en achterkant. De voorkant is formeel van karakter met onder meer een klassiek hekwerk en een siertuin. De achterzijde van het terrein is het functionele deel van het ensemble. Hier speelden vroeger de kinderen. Dit deel van het ensemble is afgeschermd door het gebouw en de bosschages aan weerskanten. Qua karakter en inrichting is dit deel informeler.

Vier ingrediënten

Door de opzet in een voor- en achterkant is met name de voorkant van het ensemble belangrijk in het landschapsbeeld. Vier ingredienten geven de Bosschool zijn karakteristieke voorkomen: de siertuin met hekwerk, het oude gebouw met pannendak en klassieke details, de solitaire bomen aan de voorkant en de dichte bosschages aan de beide zijden.



Abstractie weergave van het schoolterrein als ensemble.

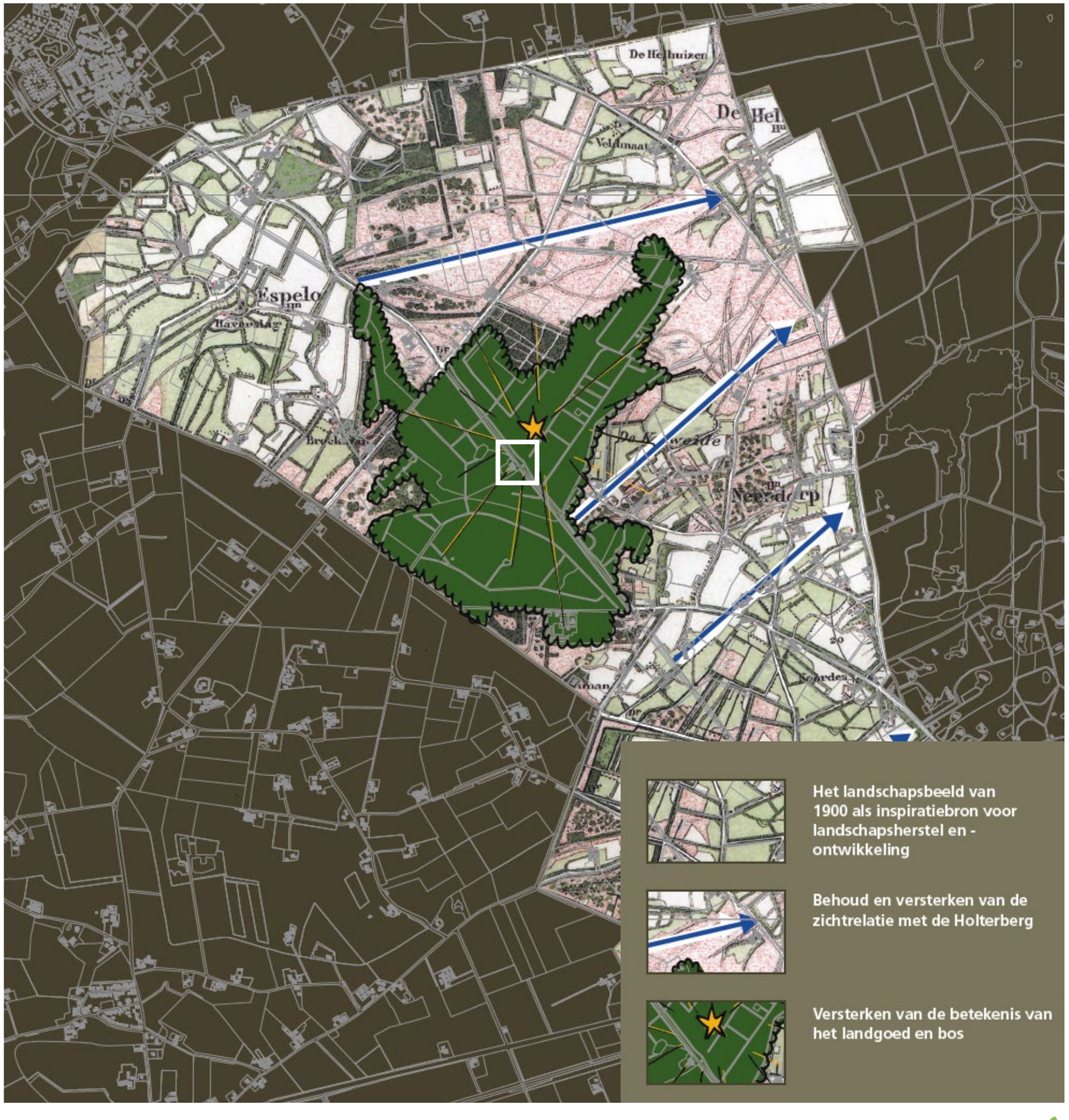
2.4 FOTO IMPRESSIE

2.5 DE BELEIDSMATIGE CONTEXT

Het vingerend beleid ten aanzien van landschap in de gemeente Rijssen-Holten wordt ingevuld door het Landschapsontwikkelingsplan (2007). In het Landschapsontwikkelingsplan staat vrij precies aangegeven aan welke richtlijnen nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied moeten voldoen.

In dit plan worden voor elf deelgebieden specifieke landschapskarakteristieken beschreven en hoe deze karakteristieken versterkt kunnen worden. Het plangebied valt binnen deelgebied 2; Westflank Holterberg. Aan de rechterzijde is de visiekaart voor dit deelgebied weergegeven. Het plangebied is gelegen in het centrale bosgebied binnen dit deelgebied. In de visie behorend bij het deelgebied is weinig aandacht voor het bosgebied. Er worden twee zaken aangegeven die betrekking hebben op het bosgebied:

- Het bosgebied en de functie van het landgoed dat in het bosgebied ligt moet worden versterkt;
- Recreatie (wandelen) is belangrijk in het bosgebied.



Visiekaart 'westflank Holterberg' uit het Landschapsontwikkelingsplan (2007) >

3 INPASSINGSPLAN

3.1 AANDACHTSPUNTEN ANALYSE

Vanuit de landschapsanalyse en de aandachtspunten vanuit het toekomstige gebruik kan het volgende geconcludeerd worden.

Landschappelijke analyse:

- Het ensemble is gericht op de N332. De N332 is vrijwel de enige locatie [route] waarvandaan het ensemble bekeken kan worden. Het is belangrijk dat ook in de toekomst het ensemble haar karakteristieke voorkomen, gezien vanaf de N332, blijft behouden;
- Het ensemble heeft een formele voorzijde en een informele achterzijde. Aan de voorzijde is er weinig ruimte om aanpassingen te maken zonder af te doen aan het karakter van het ensemble. Aan de achterzijde is er meer ruimte om ruimtelijke wijzigingen door te voeren;
- Vier ingrediënten zorgen aan de voorzijde voor het karakteristieke voorkomen van het ensemble: de siertuin met hekwerk, het oude gebouw met pannendak, de solitaire bomen aan de voorkant en de dichte bosschages aan de beide zijden.

Functionele analyse:

- Er loopt een wandelroute over het terrein van de Bosschool, dit kan zorgen voor conflict in de verhouding publiek – privé;
- Het is het voornemen om de later aangebouwde gebouwonderdelen te slopen;
- Het is het voornemen om de voetgangerstunnel die toegang verschaft tot het terrein te verwijderen.

3.2 UITGANGSPUNTEN INRICHTING

De aandachtspunten vanuit de analyse zijn vertaald in de volgende uitgangspunten die in acht genomen moeten worden bij de inrichting van het terrein na de functieverandering:

- Het ensemble heeft een heldere voor- en achterkant. De voorkant van het ensemble is bepalend voor de uitstraling van het ensemble als geheel. Het is dan ook belangrijk dat de voorzijde het huidige karakter behoudt. De volgende zaken zijn hiervoor van belang:
  - De bebouwing moet aan de voorzijde onaangetast blijven, of mag alleen subtiel worden aangepast*. In vorm, details en materiaalgebruik mag de bebouwing niet veranderen;
  - De klassieke siertuin (met buxushaag en kruiden), het klassieke hekwerk en de solaire bomen dienen gehandhaafd te blijven. Wel is het goed om de solitaire bomen wat op te kronen, omdat anders het gebouw in de zomer te donker wordt. Als er voor gekozen wordt om de siertuin en de verharding te renoveren, dan moet hier gekozen worden voor eenvoudige en natuurlijke materialen, terughoudendheid is cruciaal;
  - Het terrein mag na het slopen van de bijgebouwen aan de voorzijde niet te breed worden. De grens van het verharde terrein moet meer naar binnen worden geplaatst. De bosschages moeten tot bijna aan de bebouwing reiken. Extra functies, zoals parkeerplekken moeten vanaf de weg niet of nauwelijks zichtbaar zijn.
- De wandelroute moet behouden worden. In de huidige situatie levert dit echter conflict op met het private karakter van de bebouwing. Het is verstandig om het wandelpad en het erf in de toekomst ruimtelijk van elkaar te scheiden;
- Aan de achterzijde van het ensemble is meer ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Het is hier bijvoorbeeld mogelijk om de bebouwing op een passende manier uit te breiden of te wijzigen*. Wel is het belangrijk dat wijzigingen aan de bebouwing in vorm, volume en materiaalgebruik passen bij het hoofdgebouw. Uitbreidingen moeten in vorm, volume en materiaalgebruik ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw. Ook is het mogelijk om hier een bostuin aan te leggen.

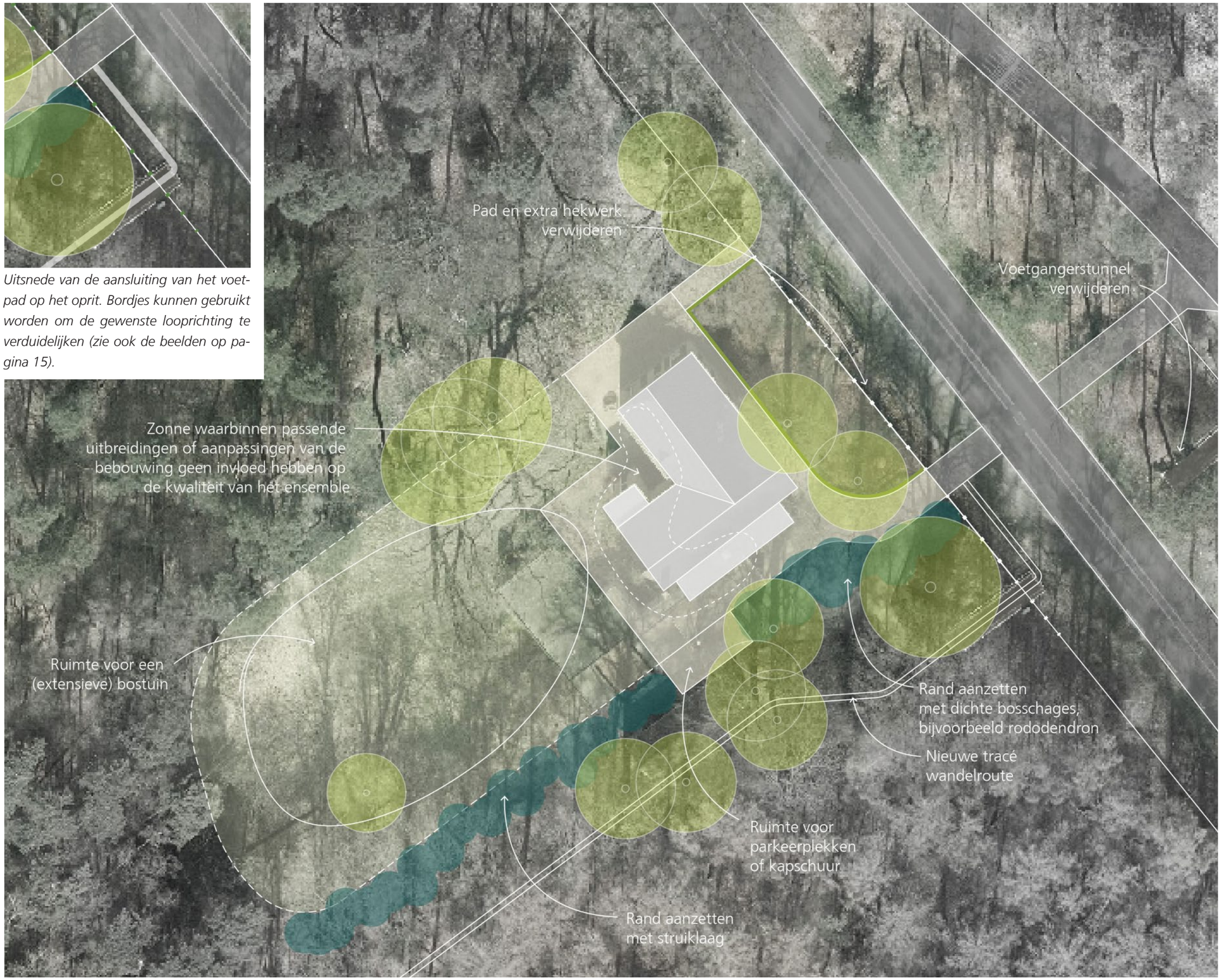
**De Bosschool is een gemeentelijkmonument. In dit document wordt gesproken over aanpassingen aan de bebouwing die passen binnen het karakteristiek van het ensemble. In paragraaf 3.2 worden enkele algemene handreikingen gedaan hoe dit ingevuld kan worden. Deze handreikingen zijn echter niet alles omvattend. Elke aanpassing aan de bebouwing dient te worden afgestemd met de monumentencommissie/welstandscommissie.*

Impressie van het ensemble voor en na de functieverandering, met inachtneming van de uitgangspunten zoals gesteld in paragraaf 3.2.

3.3 INPASSINGSSCHETS

- In deze paragraaf zijn de uitgangspunten zoals weergegeven in paragraaf 3.2 vertaald naar een inrichtingsschets voor het terrein van de Bosschool. De volgende zaken zijn belangrijk:
- De siertuin aan de voorzijde is belangrijk, deze is behouden gebleven;
- Het pad aan de voorzijde en het extra stukje hekwerk is verwijderd omdat deze geen functie meer hebben;
- In de huidige situatie is het terrein vrij breed, onder meer door de verschillende bijgebouwen en het voetgangerstunneltje. Met het slopen van de bijgebouwen en het verwijderen van het voetgangerstunneltje zou het terrein zonder ingreep te breed worden. In de inpassingsschets wordt voorgesteld om de buitengrens van het perceel meer naar binnen te leggen. En om de nieuwe grens aan te zetten met bosschages (zie ook de foto's op pagina 15);
- In de huidige situatie loopt er een voetpad over het terrein, dit levert conflicten in de verhouding privé-publiek op. In de inpassingschets wordt ervoor gekozen om het voetpad zoveel mogelijk langs de rand van het perceel te leggen;
- Aan de achterzijde voorziet de inpassingschets in ruimte voor een (extensieve) bostuin;
- Aan de achterzijde van gebouw is ruimte gelaten voor (passende) verbouwingen of uitbreidingen.

Uitsnede van de aansluiting van het voetpad op het oprit. Bordjes kunnen gebruikt worden om de gewenste looprichting te verduidelijken (zie ook de beelden op pagina 15).



Bijlage 1: Huidige situatie

Bosschool Espelo

Themakaart:	plankaart blad 2/1
Datum:	14-02-2018
Schaal:	n.v.t.
Formaat:	A3

Jansen&Jansen
groenadviesbureau

Bijlage 2: Inpassingsschets

Pad en extra hekwerk verwijderen

Voetgangerstunnel verwijderen

Zonne waarbinnen passende uitbreidingen of aanpassingen van de bebouwing geen invloed hebben op de kwaliteit van het ensemble

Ruimte voor een (extensieve) bostuin

Rand aanzetten met dichte bosschages, bijvoorbeeld rododendron

Nieuwe tracé wandelroute

Ruimte voor parkeerplekken of kapschuur

Rand aanzetten met struiklaag

Bosschool Espelo

Themakaart: plankaart blad 2/2

Datum: 22-02-2018

Schaal: n.v.t.

Formaat: A3

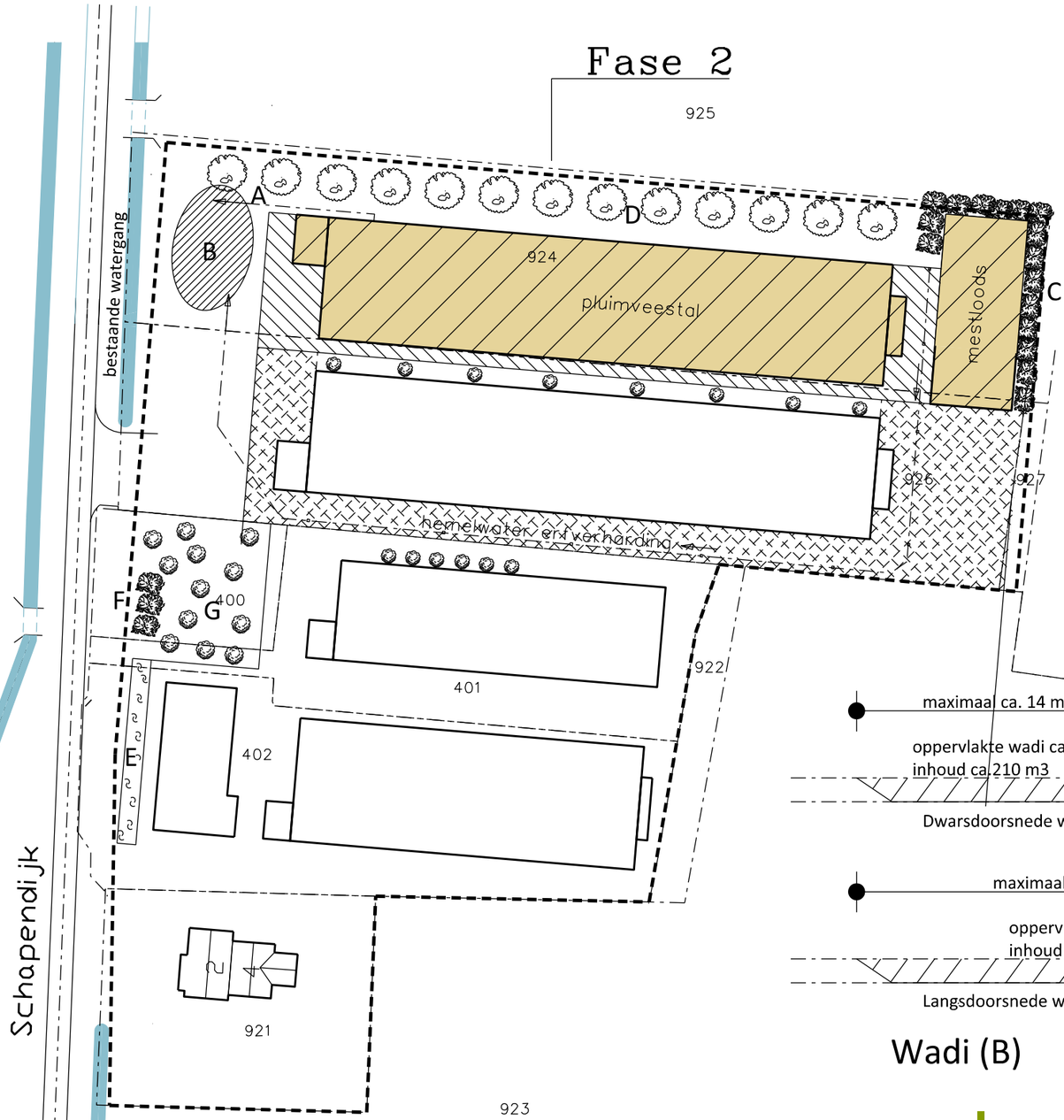
Jansen&Jansen groenadviesbureau

Jansen&Jansen
groenadviesbureau

Contact
JANSEN&JANSEN groenadviesbureau
Velddijk 7a, Holten
www.groenadviseurs.nl

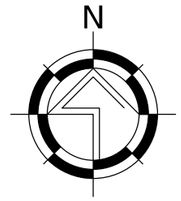
Bijlage 40 Erfinrichtingsplan Schapendijk 2 en 4 in Holten

Fase 2



	Oppervlakte gebouwen pluimveestal en mestloods	2950 m2
	Oppervlakte nieuwe verharding	687 m2
	Oppervlakte bestaande verharding	1833 m2
	totaal	5470 m2

5470 m2 verharding x 30 mm = (164 m3 minimale opvang hemelwater)



609

A. Hemelwater van dakoppervlak afvoer via nieuw te graven wadi.
Minimaal kan een bui van 30 mm worden opgevangen.

B. Water van de erfverharding wordt opgevangen in te graven wadi. (uiterste maten 14x23 meter)
Het gehele erf (rondom de nieuwbouw) moet aflopen naar deze wadi.
Deze wadi mag niet direct in verbinding staan met de bestaande secundaire watergang.
Bij hoosbui via overloop 30 cm uit de diepte van de wadi afvoeren
naar de bestaande secundaire watergang.

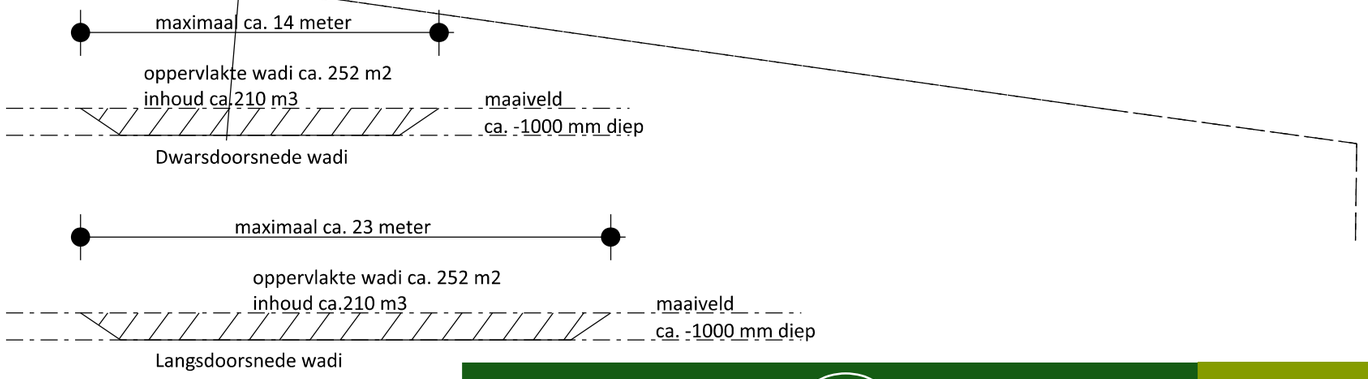
C. Strook streekeigen beplanting bosplantsoen (2-3 jaar) 3 meter breed,
in driehoeksverband (1,5x1,5 meter)

D. Bomenrij eiken, (eventueel gemengd met berk en es,
in gevarieerde plantafstand. 13 stuks, formaat 14 cm.

E. Strook streekeigen beplanting (bestaand) met enkele overstaanders (eiken)

F. Berken (3 stuks bestaand)

G. Jonge aanplant bestaand, eiken (12 stuks 12 cm.)



Wadi (B)

Van Westreenen Adviseurs

Anthonie Fokkerstraat 1a
3772 MP Barneveld
T: (0342) 47 42 55
F: (0342) 47 42 81
E: info@vanwestreenen.nl

Varsseveldseweg 65d
7131 JA Lichtenvoorde
T: (0544) 37 97 37
F: (0544) 37 83 64
E: info@vanwestreenen.nl

VANWESTREENEN

PROJECT:
situatie toe te passen compensatie water en beplantingsplan

OPDRACHTGEVER:
Pluimveebedrijf Wijlhuizen
Schapendijk 4
7451 KT HOLTEN

LOCATIE: Schapendijk 2+4 te Holten

SCHAAL: 1:1000
GETEKEND: TB/EG
FORMAAT: A3
DATUM: 30/08/2017
WIJZIGING: 26-07-2018

ONDERDEEL:
bijlage aanvraag watervergunning - gewenste situatie

PROJECTNUMMER:
OV-WIJLHUIZEN
Blad 1 van1

Bijlage 41 Erfinrichtingsplan Valeweg 2 in Holten.pdf

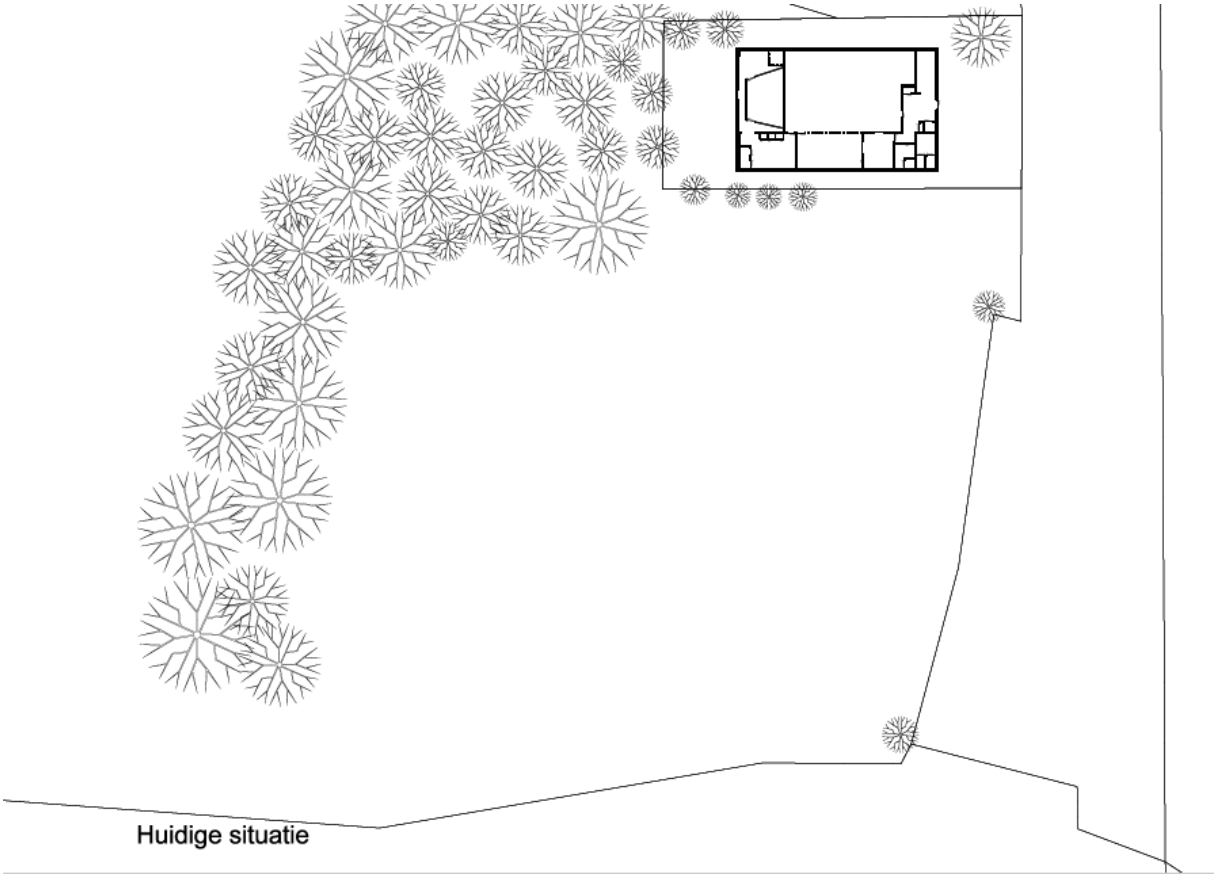
Beplantingsplan
Nieuwbouw Buurtschapshuis

Het Trefpunt

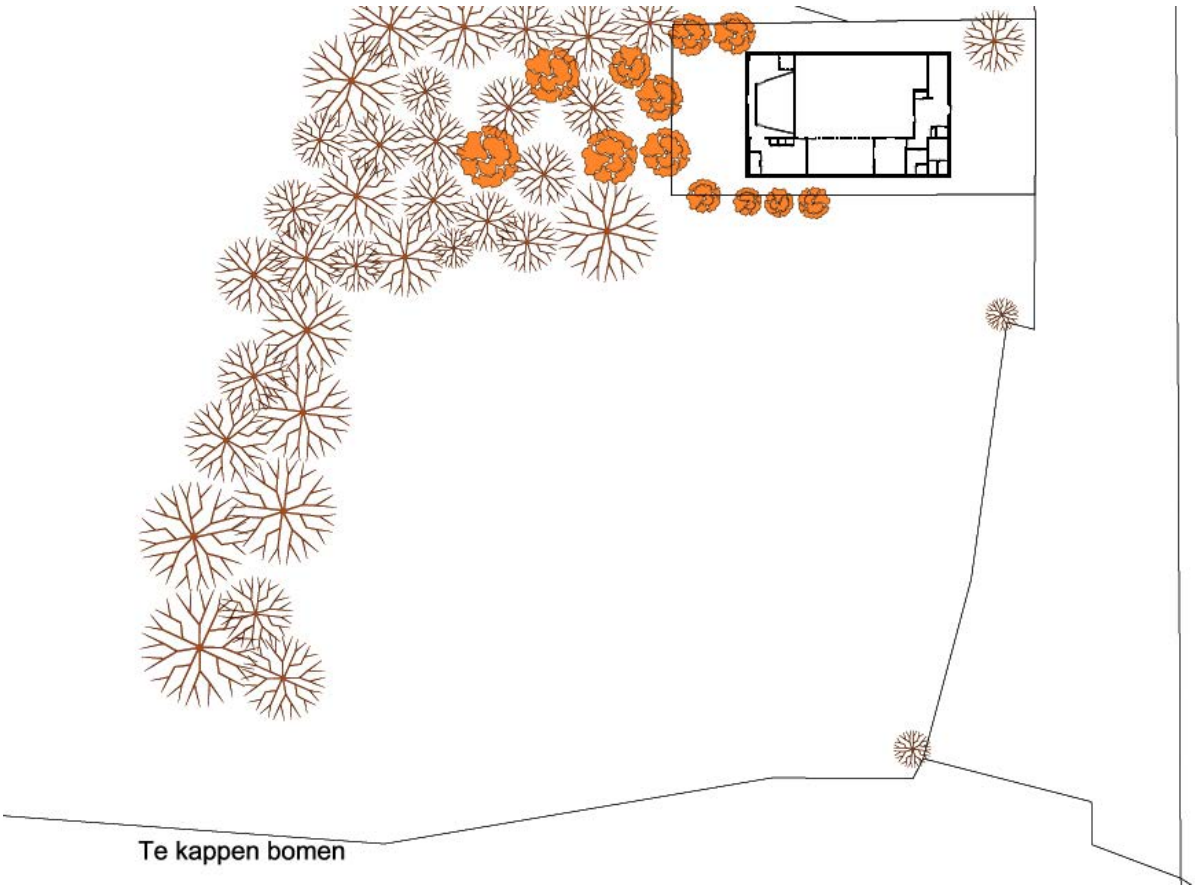
Gemeente Rijssen-Holten

Beplantingsplan.

Hieronder staat de bestaande situatie weergegeven met de bomen rondom het bestaande Trefpunt.
Op de foto’s op de volgende pagina zijn de te behouden bomen aangegeven.



Aan de zijde van de Valeweg zullen een 3-tal vrijstaande eiken bespaart blijven, zoals hierboven aangegeven op de foto’s



De te kappen bomen staan in oranje aangegeven.

Gezien de nieuwbouw van het Trefpunt en het te realiseren speelbos met speelweide zullen er een aantal bomen gekapt moeten worden.
Waar mogelijk worden er zoveel mogelijk bomen behouden.
Het bosperceel grenzend aan het Trefpunt zal in deze fase ook licht worden gedund zodat jonge opstand weer een kans krijgt en er een mooiere overgang te zien zal zijn.
De te kappen bomen zijn in bovenstaande foto's en schets weergegeven.

Hieronder wordt weergegeven hoe de situatie eruit ziet na realisatie.

Totaalplan

De bestaande houtwal aan de zuidwestzijde van het gebouw wordt deels uitgebreid en voorzien van nieuwe aanplant; zowel bomen als lage begroeiing.

De nieuw te planten bomen en overige beplanting op het terrein zullen zo geplant worden dat er een natuurlijke samenhang ontstaat, zonder dat er met vaste stramienen gewerkt wordt. Het moet lijken alsof de natuur de begroeiing zelf zo gevormd heeft.
Voor de aan te planten bomen is gekozen voor de eik, berk, grove den en de beuk. Deze soorten zijn veel voorkomend in omliggende landschappen.

Totaal te planten bomen:
- 5 stuks Eik (Quercus Robur) – 18/20
- 6 stuks Berken (Betula Pendula) – 18/20
- 5 stuks Grove Den (Pinus Sylvestris) -18/20
- 3 stuks Beuk (Fagus Sylvatica) – 18/20

De nieuw te realiseren parkeerplaats en de speelweide zullen afgescheiden worden met lage beukenhagen.
Ook zullen er in deze lijn een aantal bomen aangeplant worden.
Aan de zijde van de N332 met bijbehorende parallelweg worden er meidoorns aangeplant.
Deze werden van oudsher gebruikt als natuurlijke veekering.

Bij het realiseren van een nieuw Trefpunt wordt een gebouw gerealiseerd van enig maatschappelijk belang.
Een dergelijk gebouw dat door en voor de samenleving gerealiseerd wordt mag ook een duidelijk zichtbare positie innemen.
Met name daarom is het van belang dat het gebouw opgaat in het landschap en niet verstopt wordt in het landschap.
Om deze zichtbaarheid te waarborgen is het noodzakelijk dat het gebouw duidelijk zichtbaar is vanaf de Raalterweg (N332).
Het gaat niet om het uitzicht maar om de zichtbaarheid.
Het gebouw inclusief parkeerveld verstoppen achter een houtwal zou in dit verband geen recht doen aan de maatschappelijke betekenis.
Een houtwal is echter wel wenselijk op het terrein, gezien de rijke en afwisselende vegetatie. Daarbij komt dat er in nabije omgeving zand- en houtwallen aanwezig zijn en dus passend is in de omgeving.
Dat is de reden dat er een houtwal wordt gerealiseerd aan de zijkant van het terrein zodat het gebouw niet verstopt wordt.
De houtwal wordt maximaal een meter hoog. Het grootste deel van de paarkeervoorziening zal incidenteel gebruikt worden en de parkeeractiviteit kan voldoende afgeschermd worden met een beukenhaag.
Daarnaast blijft met een dergelijke aanplant de landschappelijke ‘kamer’ waarin het Trefpunt ligt ook in de toekomst ervaarbaar.

Op de wal parallel liggend aan de Valeweg zal een keuze uit bosplantsoen/struikvormers worden gemaakt met daartussen een aantal opgaande bomen, die ook in het Espelobroek en op de kwelrijke gronden rond de Holterberg weer te vinden zijn.
Deze wal zal op de langere termijn als hakhout worden beheerd zoals men dat vroeger ook deed.
Van alle hieronder genoemde soorten zullen er per soort 25 stuks geplant worden met een totaal van 300 stuks.

- Krent – Amelanchier Lamarchkii 100/120
- Vuilboom – Rhamnus Frangula 80/100
- Meidoorn – Crataegas Monogyna 80/100
- Gelderse roos – Viburnum Opulus 100/120
- Hazelaar – Corylus Avelana 100/120
- Eik – Quercus Robur 80/100
- Berk – Betules Pendula 80/100
- Grove den – Pinus Sylvestris 80/100
- Lijsterbes – Sorbus 80/100
- Veldesdoorn – Acer Campestra 80/100
- Els – Alnus 80/100
- Schietwilg – Salix Alba 80/100

De bestrating van de parkeerplaats wordt gemaakt van een zogenaamde half-verharding.

Een voorbeeld van een dergelijke half-verharding is op bovenstaande foto afgebeeld.

De “overloop” van de parkeerplaats wordt afgescheiden door zogenaamde wringhekken.

wringhek

De wringhekken worden gemaakt van de te kappen eiken, afkomstig van het terrein.

Dat gebeurt ook met de klimboom en het fietsenrek.
Dit zullen geen standaard ijzeren rekken worden, maar deze worden gerealiseerd door in boomstammen sleuven te zagen, waarin de fietsen gestald kunnen worden.
Op deze manier wordt het hout hergebruikt en blijven de te kappen bomen op het terrein.
Het parkeerterrein wordt een half-verharding omdat incidenteel de volledige capaciteit benut wordt.
Door het toepassen van een half-verharding is het parkeerterrein in hoofdzaak een groen grasveld.
Binnen de lage begroeïng, met o.a. de meidoorn, komt een bloemenstrook.
Deze bloemenstrook zal dienst doen als trekroute/overwinteringsplaats voor allerlei insecten.
De bloemenstrook komt tussen de hagen parallel liggend aan de N332. Dit zal ’s zomers zorgen voor een prachtig en kleurrijk geheel.

voorbeeld bloemenstrook

Aangrenzend aan het parkeerterrein wordt een speelveld gecreëerd.
Via de ingang van de parkeerplaats kunnen de invaliden direct hun auto parkeren, omdat deze vooraan is aangelegd.
De andere auto’s kunnen via de half-verharding op het resterende parkeerterrein komen.

In het speelbos wordt één van de te kappen bomen niet afgevoerd, maar blijft liggen als klimobject voor de jeugd.

Bijlage 42 Erfinrichtingsplan Veendijk 4 in Rijssen

HET OVERVEEN

odin
LANDSCHAPSONTWERPERS

BIJLAGE II: LANDSCHAPSPLAN (VOORLOPIG ONTWERP)

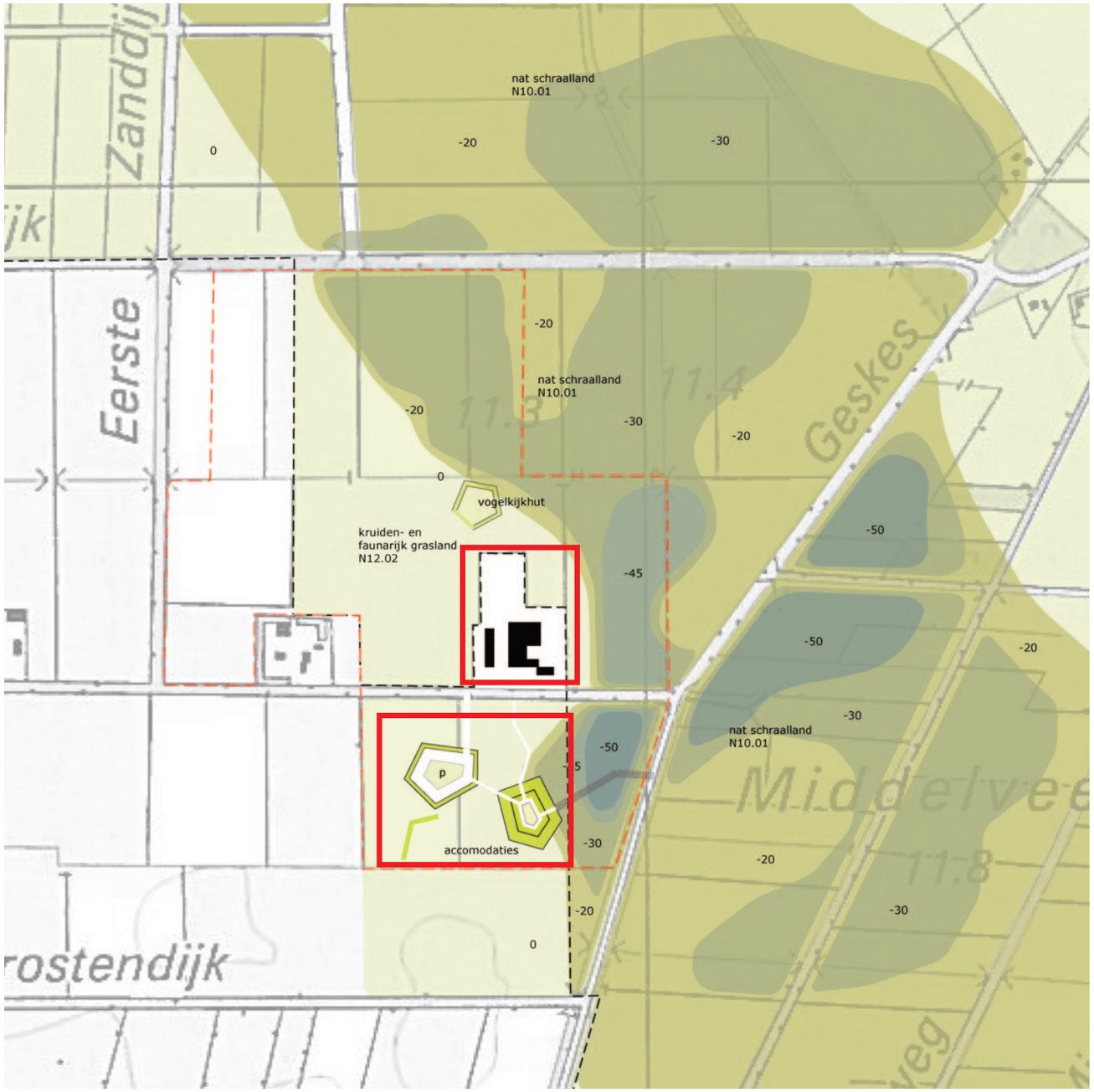
Gemeente Rijssen - Holten, definitief, 25 september 2013, bijlage II bij bestemmingsplan

INHOUD

1.	Inleiding	3
2.	Bestaand erf	4
3.	Groepsaccommodaties	10

Colofon

1. INLEIDING



Overzichtskaart plan Het Overveen (bron: Visie op ontwikkeling natuur en recreatie, bijlage I bij bestemmingsplan) met locatie bestaande erf ten noorden van Veendijk en locatie groepsaccommodaties ten zuiden van Veendijk.

Voor Het Overveen is een visie op de ontwikkeling van natuur en recreatie opgesteld (bijlage I bij bestemmingsplan). De gemeente Rijssen Holten vraagt een voorlopig ontwerp (VO) voor het landschap als bijlage II bij het bestemmingsplan. In dit VO zijn beplantingen, hoogteverschillen en functies in het landschap nader uitgewerkt en toegelicht. Het VO richt zich op het bestaande erf aan de noordzijde van de Veendijk en de toekomstige groepsaccommodaties aan de zuidzijde van de veendijk. Voor meer informatie over de natuurontwikkeling op de omliggende gronden van de initiatiefnemer wordt verwezen naar het document 'Visie op ontwikkeling natuur en recreatie' (bijlage I bestemmingsplan).

Bestaand erf
Op het bestaande erf is beplanting aanwezig. Zowel streekeigen als gebiedsvreemd. In hoofdstuk 2 wordt beschreven op welke wijze het erf wordt aangepast tot een fraai landschappelijk ingepast erf. De omvorming van het erf wordt door de initiatiefnemer gefaseerd uitgevoerd.

Groepsaccommodaties
De groepsaccommodaties worden gerealiseerd in het weiland ten zuiden van de Veendijk. Ter plekke van deze locatie is in de huidige situatie geen beplanting aanwezig. In hoofdstuk 3 wordt beschreven op welke wijze de groepsaccommodaties landschappelijk worden ingepast in dit open gebied.

Legenda

- kruiden- en faunarijk grasland
- nat schraalland afgraven 20 cm
- nat schraalland afgraven 30 cm
- nat schraalland afgraven 45 cm
- nat schraalland afgraven 50 cm
- eigendom familie Altena
- erf familie Altena
- begrenzing nieuwe natuur

2. BESTAAND ERF

WESTZIJDE

Solitaire japanse sierkers naar voortuin verplaatsen

- Rij ‘getopte’ berken verwijderen en langs gehele perceelsgrens vanaf weg tot aan achterzijde (achterste) schuur een rij met nieuwe berken aanplanten, afstand tot schuur: 8 meter
- Eindbeeld: eenduidige groenstructuur op overgang naar landschap
- Plantafstand: bomen op onregelmatige afstand planten in rij, hart op hart variërend van 3 tot 5 meter
- Bomen niet snoeien en natuurlijke groeivorm respecteren

Rij met bestaande (pruimen)struiken verwijderen en vervangen door rij berken, zie bovenstaande maatregel

- Gebiedsvreemde laurierstruiken verwijderen
- Beukenhaag aanplanten

- Gekandelaberde populieren verwijderen
- Solitaire boom op terras aanplanten

ZUIDZIJDE (1)

- Bomenrij (deels dubbel) met berken verwijderen
- Herstellen eikenlaan langs Veendijk

- Gebiedsvreemde laurierstruiken verwijderen
- Beukenhaag aanplanten

- Opheffen toegangsweg
- Verwijderen gekandelaberde populieren
- Vergroten terras naar westzijde
- Aanplanten solitaire boom op terras (noot)

Getopte zomereik verwijderen

ZUIDZIJDE (2)

Streekeigen beukenhaag (Fagus sylvatica) onlangs aangeplant + parkeerplaats bezoekers gerealiseerd

Solitaire japanse sierkers vanuit de westzijde van het erf naar voortuin verplaatsen, gebiedsvreemde coniferen verwijderen

OOSTZIJDE

Bestaande groensingel (halfstam pruimenbomen) langs kuilvoerplaats behouden

- Handhaven recent aangeplante boomgaard (foto is van oudere datum)
- Aanplanten meidoornhaag langs boomgaard

Bestaande zomereiken aan 2 zijden langs weg handhaven en waar nodig herstellen

- Streekeigen beukenhaag (Fagus sylvatica) handhaven
- Haag verlengen aan zijkant woning (witte stippellijn)

Bestaande (fruit)boom verwijderen

groensingel:
eindbeeld:
functie:
bestaande halfstam fruitbomen handhaven
heesterstrook van circa 3 meter hoog
landschappelijke inpassing kuilvoerplaats en gebouwen

bomenrij:
plantafstand:
eindbeeld:
functie:
berk (nieuwe aanplant)
divers, 3 - 6 meter
rand van transparante bomen in natuurlijke verschijningsvorm (bomen niet snoeien!)
landschappelijke inpassing gebouwen (west- en noordzijde erf)

fruitbomen:
plantafstand:
functie:
bestaande hoogstam boomgaard handhaven
8-10 meter, hart op hart
lanschappelijke inpassing gebouwen

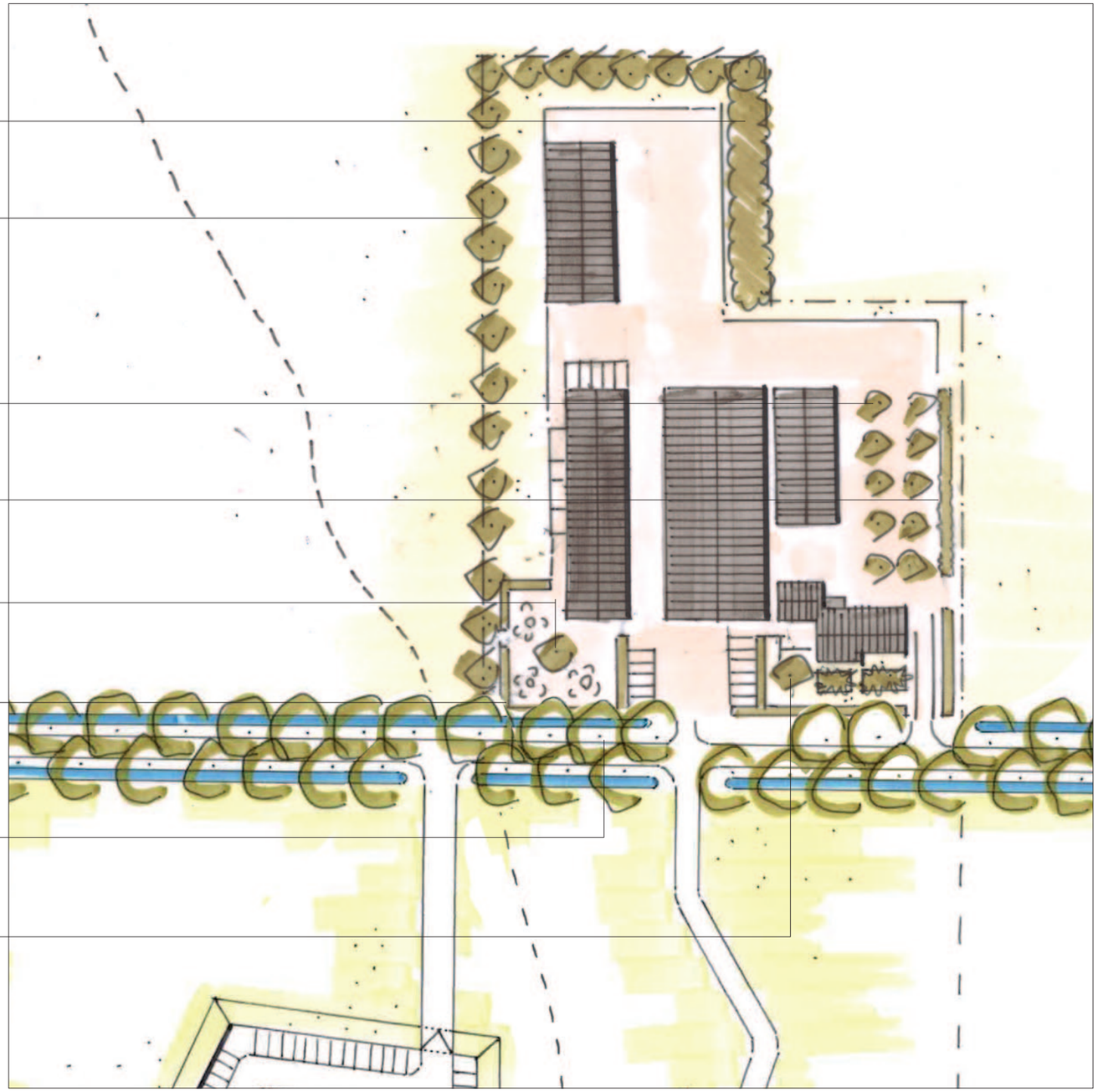
haag:
plantafstand:
functie:
meidoornhaag (Crataegus monogyna) aanplanten
5 stuks per m1
fraaie overgang tussen landschap en erf

bomen:
eindbeeld:
functie:
walnoot (1x op terras)
grote solitairen op voorerf
verzachten gevelbeeld schuren en woning

haag:
eindbeeld:
functie:
1 rij, beuk (Fagus sylvatica)
1.00 meter hoog en 0.60 breed
- zicht op terras camoufleren
- zicht op parkeerplaats camoufleren
- inpassen woning op erf

bomenrij:
eindbeeld:
functie:
eiken langs Veendijk, waar nodig aanvullen
doorgaande landschapsstructuur langs Veendijk
accentueren structuur dijkwegen

boom:
sierkers
verplanten vanuit weide naar erf



Inrichtingsplan bestaand erf (schaal 1:1000)

Drie solitaire bomen in de voortuin en op het terras bij het erf.
Soort: walnoot (1x) en Hollandse linde (2x).

Streekeigen beukenhaag: Fagus sylvatica.

Hoogstam fruitbomen aan oostzijde van erf.

Terras bij boerenerf.

Eindbeeld haag ± circa 1.00 meter hoog en 0.60 meter breed.

Berkenrij langs westzijde + noordzijde erf. Doorzicht op landschap vanaf erf blijft behouden.

3. GROEPSACCOMMODATIES

Behouden zomereiken aan 2 zijden van weg

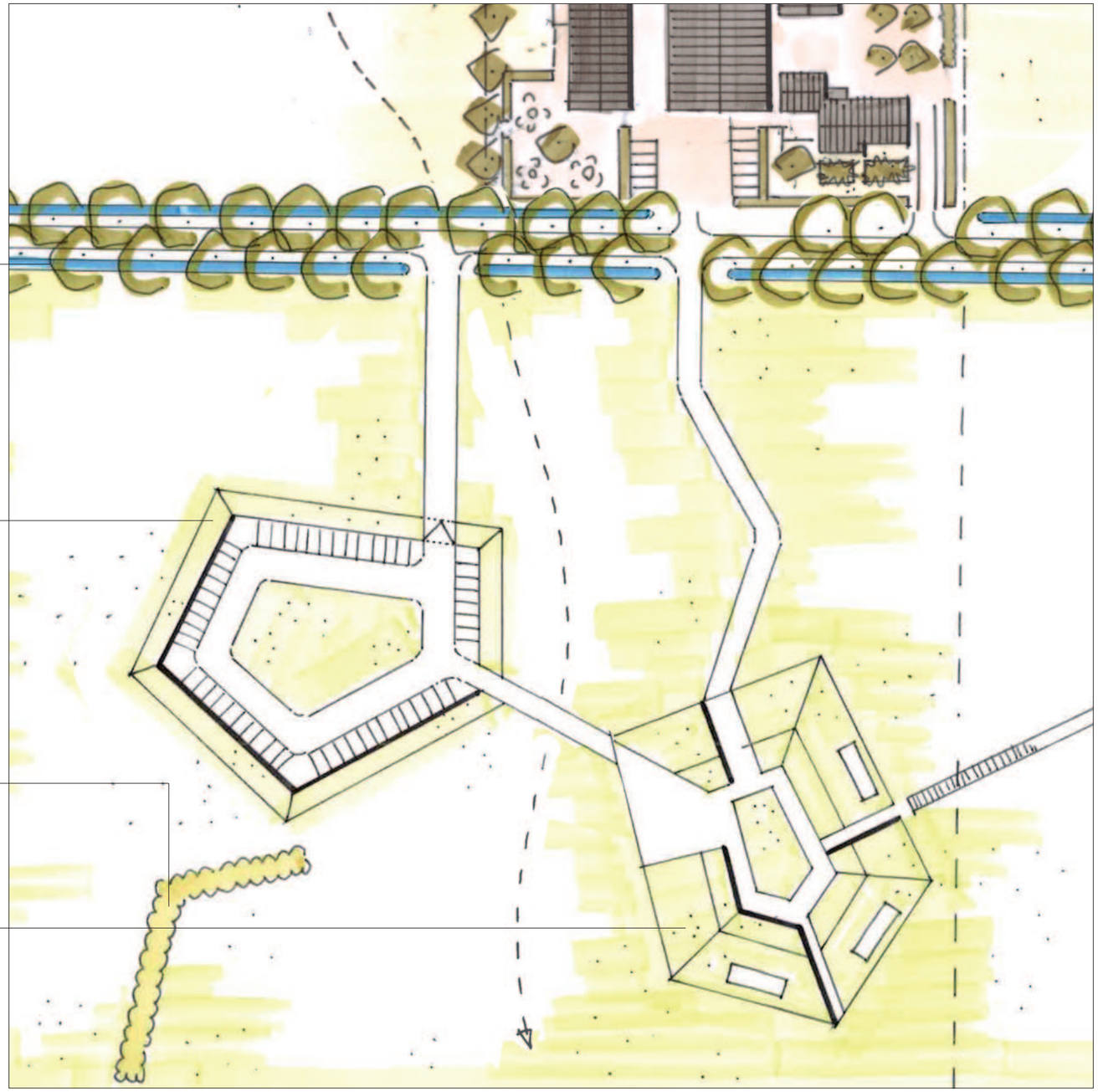
- Populieren (gekandelaberd) + knotwilgen langs greppel aan zuidzijde Veendijk verwijderen
- Doorgaande wegbeplanting van zomereiken als structuurdrager van landschap (populieren en wilgen zijn slechts een incident en vertroebelen dit beeld)

bomenrij: eiken langs Veendijk, waar nodig aanvullen
eindbeeld: doorgaande landschapsstructuur langs Veendijk
functie: accentueren structuur dijkwegen

talud: 1.00-1.50 meter hoog (gerekend vanaf het maaiveld rondom de parkeerplaats), tenminste 1,50 meter hoog (gerekend vanaf de parkeerplaats zelf), begroeid met gras
beeld: naadloze aansluiting talud en landschap
functie: landschappelijke inpassing parkeerplaats
overig: soort n.t.b. in nauwe afstemming met uitwerking natuurlijke inrichting directe omgeving

singel: meidoorn
beeld: landschappelijke haag
functie: inpassing speelweide

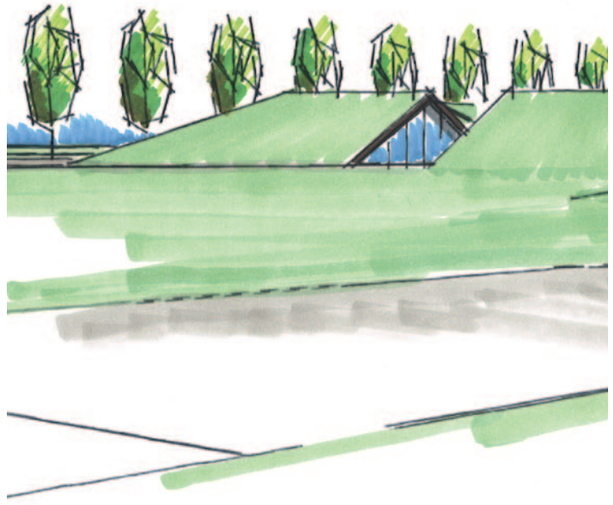
talud: oplopend maaiveld, maximaal 6.00 meter hoog, begroeid met gras
beeld: naadloze aansluiting talud en landschap
functie: - inpassing groepsaccommodaties
- dak groepsaccomodaties
overig: soort n.t.b. in nauwe afstemming met uitwerking architectuur en natuurlijke inrichting directe omgeving



Inrichtingsplan groepsaccommodaties (schaal 1:1000)

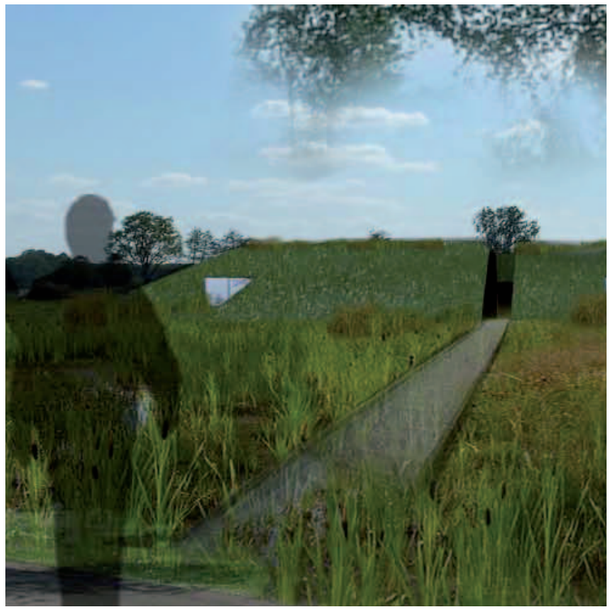
Impressie overgang natte natuur naar grasdak.

Natuurlijke natte laagtes met grasdak op achtergrond.

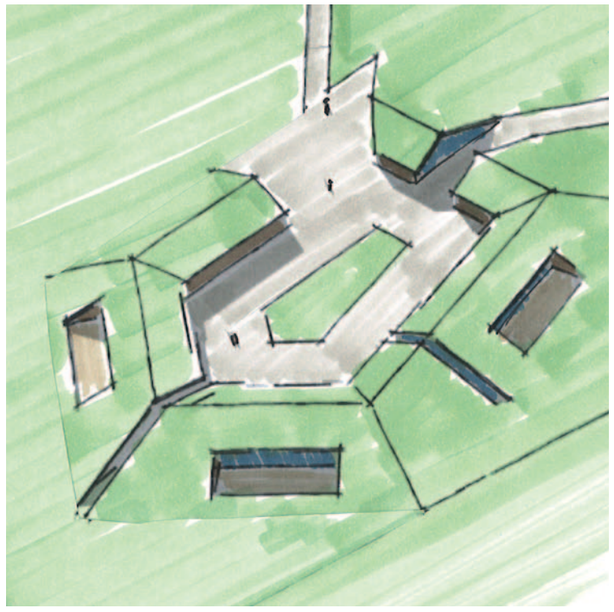


Gras maaiveld loopt visueel door over daken groepsaccommodaties.

Bloemrijk gras van maaiveld doorzetten op dak, landschap en gebouw gaan hierdoor in elkaar op.



Impressie overgang natte natuur naar grasdak.



Reliëfverschil grasdaken groepsaccommodaties nader te bepalen bij de technische uitwerking van de gebouwen.

COLOFON

Project:	Het Overveen Bijlage II bij bestemmingsplan: Landschapsplan Voorlopig Ontwerp
Projectnummer:	0107
Opdrachtgever:	Familie Altena
Adviseur:	Ernst Ossewaarde (Arcadis)
Uitvoering:	Odin Landschapsontwerpers BV Ernst Machstraat 2 Postbus 115 7440 AC Nijverdal 0548 - 61 92 80 ing. Gerdien Smit
Datum:	25 september 2013
Status:	Definitief

Bijlage 43 Erfinrichtingsplan Velddijk 7 in Holten

Ruimtelijke onderbouwing

Velddijk 7, Holten

Eelerwoude

kleurt het landelijk gebied

Ruimtelijke onderbouwing

Velddijk 7, Holten

Opdrachtgever:
Naam: Fam. Pekkeriet
Adres: Velddijk 7
Postcode, plaats: 7451RJ Holten

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
Mossendamsdwarsweg 3
7470 AB Goor
Postbus 53

Tel.: 0547 26 35 15
Fax: 0547 26 33 15
e-mail: info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer	: 4562
Datum	: 01 november 2010
Projectleider	: Erwin Stevens
Opgesteld	: Mark Elshof
	: Sijtse Jan Roeters
	: Sharon Boekhout

INHOUD

1. INLEIDING 7
1.1 Aanleiding 7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 7
1.3 Leeswijzer 9

2. OPZET RUIMTELIJKE ONDERBOUWING 13
2.1 Opzet projectbesluit. 13

3. BELEIDSKADER 15
3.1 Rijksbeleid 15
3.2 Provinciaal beleid 16
3.3 Gemeentelijk beleid 21

4. RANDVOORWAARDEN 23
4.1 Algemeen 23
4.2. Geluid 23
4.3 Bodemkwaliteit 24
4.4 Luchtkwaliteit 25
4.5 Externe veiligheid 26
4.6 Flora & fauna 27
4.7 Archeologie 28
4.8 Watertoets 29

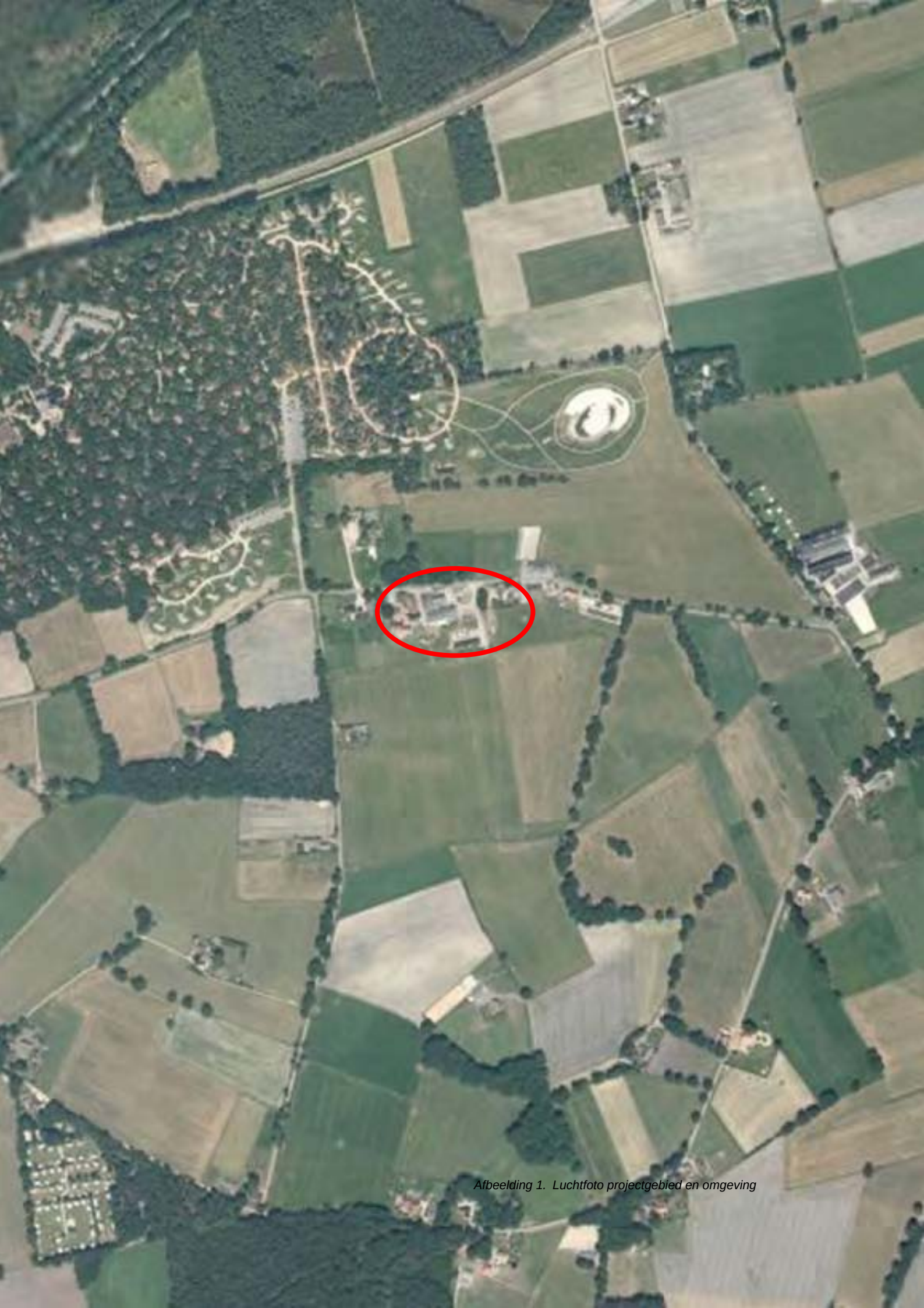
5. RUIMTELIJK KADER 31
5.1 Lagenbenadering Omgevingsvisie Overijssel 2009 31
5.2 Ondergrond en beplantingskeuze 35
5.3 Historische kaart 37

6. PLANBESCHRIJVING 39
6.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het project 39
6.2 Inrichtingsschets 41

7. UITVOERBAARHEID 43
7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 43
7.2 Economische uitvoerbaarheid 43

8. DE CONCLUSIES 45

BIJLAGEN 47
Bijlage 1 Bodemonderzoek 47
Bijlage 2 Flora & Fauna onderzoek 47
Bijlage 3 Waterbijlage 47



Afbeelding 1. Luchtfoto projectgebied en omgeving

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dhr. D.J.A. Pekkeriet is voornemens zijn huidig agrarisch bedrijf aan de Velddijk 7 te Holten gedeeltelijk om te vormen naar een gebiedsonderhoudsbedrijf. Hiertoe wordt een gedeelte van de agrarische bebouwing gesloopt en een nieuwe loods gebouwd.

De ontwikkeling leidt tot een verbreding en versterking van het agrarisch bedrijf en daarmee een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van Holten. Een goede landschappelijke inpassing van het erf verbetert de landschappelijke kwaliteiten.

Het plan past niet binnen het vigerend bestemmingsplan Buitengebied. De gemeente Rijssen-Holten heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het plan door het nemen van een projectbesluit conform Artikel 3.10 ex Wro. Het voorliggende rapport dient als ruimtelijke onderbouwing van dit projectbesluit.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het erf aan de Velddijk 7 ligt in het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten, ten oosten van de kern Holten. Op de locatie bevinden zich een woning met agrarische bedrijfsgebouwen. De foto's van afbeelding 4 tot en met 9 geven de locatie weer.

Afbeelding 2. Topografische kaart projectgebied en omgeving

5
3
2
1
5
4

Op het erf wordt zowel bebouwing gesloopt, bijgebouwd als verplaatst. Hieronder wordt een globaal overzicht gegeven van de oppervlaktes van de bouwwerken op het erf.

Te slopen bebouwing: (rood op nevenstaande afbeelding)
1. Varkensschuur 420 m^2
2. Huis plus werkplaats 310 m^2

De nieuwe bebouwing bestaat uit een tweetal bouwwerken: (zwarte belijning op nevenstaande afbeelding)
3. Werk en opslagplaats 1665 m^2
4. Spoelplaats 150 m^2

De nieuwe bebouwing wordt gedeeltelijk over de oude schuur heen geplaatst. Verder worden de silo's verplaatst, nr. 5 op de afbeelding. De voorgenomen ontwikkeling is een sterke verbetering ten opzichte van de bestaande situatie doordat er meer eenheid in bebouwing ontstaat welke beter harmonieert met de omgeving.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het relevante beleidskader, gevolgd door de milieu- en omgevingsaspecten in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt het ruimtelijk kader geschetst, met daarop volgend de planbeschrijving en inrichtingsschets in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 gaat in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid met ten slotte in hoofdstuk 7 de conclusies.

Afbeelding 3. Luchtfoto erf

Afbeelding 4. Foto bedrijfsIngang

Afbeelding 5. Foto te behouden koeienstal

Afbeelding 6. Foto te verplaatsen silo's

Afbeelding 7. Foto prive ingang

Afbeelding 8. Foto jonge boomgaard

Afbeelding 9. Foto huidige materiaalopslag

2

OPZET RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

2.1 Opzet projectbesluit.

In de volgende hoofdstukken wordt ingegaan op het projectgebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. Hiermee wordt een adequate ruimtelijke onderbouwing van het projectbesluit gegeven.

In artikel 3.10 Wro is het projectbesluit geregeld. Op grond van dit wetsartikel kan de gemeenteraad een projectbesluit nemen. De gemeenteraad heeft deze bevoegdheid gedelegeerd aan het college van Burgemeester en Wethouders.

Ingevolge het eerste lid van artikel 3.10 lid 1 Wro kunnen aan het projectbesluit voorschriften en beperkingen kunnen worden verbonden. Dat is niet verplicht. De gemeente is voornemens het projectbesluit te verlenen op de bouwaanvraag, om die reden wordt het door de gemeente niet noodzakelijk geacht voorschriften en een verbeelding in het projectbesluit op te nemen.

3

BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks- en provinciaal en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Deze beleidsuitgangspunten vormen de basis voor de uitwerking van het plan.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte, 2006

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. De Nota Ruimte stelt ruimte voor ontwikkeling centraal en gaat uit van het motto ‘decentraal wat kan, centraal wat moet’. De nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen anticiperen. Het accent verschuift van toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie. Ruimte voor ontwikkeling betekent ook dat het Rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgen creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen. De voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn zijn:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-) nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

Daarnaast hecht het Rijk bij de uitvoering van het ruimtelijk beleid grote betekenis aan de borging en ontwikkeling van natuurwaarden, de ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit en van bijzondere (ook internationaal erkende) landschappelijke en cultuurhistorische waarden. De vitaliteit van het platteland wordt versterkt door ruimte te geven aan hergebruik van bebouwing en nieuwbouw in het buitengebied, vergroting en aanpassing van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden en door ruimte te bieden aan een duurzame en vitale landbouw en overige economische activiteiten die zich verdragen met de kwaliteit van het landschap.

De functieverandering aan de Velddijk 7 te Holten voldoet aan de doelstellingen van de Nota Ruimte. De vitaliteit van het platteland wordt versterkt doordat ruimte wordt geboden aan de verbreding van het agrarisch bedrijf door het toevoegen van een nieuwe economische functie. De op te richten bebouwing is beter inpasbaar in de omgeving doordat meerdere kleine gebouwen worden vervangen door een enkel gebouw. Daarnaast gaat de ontwikkeling gepaard met een goede landschappelijke inpassing van het hele erf. Deze ontwikkeling leidt daarmee tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste ruimtelijke plan voor dit project betreft de Omgevingsvisie Overijssel 2009.

3.2.1 Uitgangspunten Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is een integrale visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer- en vervoerplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan samen brengt in één document. Hiermee is de Omgevingsvisie het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden. Leidende thema's zijn duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

3.2.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie 2009 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvise een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus:

1. generieke beleidskeuzes
2. ontwikkelingsperspectieven
3. gebiedskenmerken

Figuur 10 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Aan de hand van deze drie niveaus kan worden bezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

3.2.3 Toetsing initiatief aan uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

Generieke beleidskeuzes
Bij de afwegingen in de eerste fase ‘generieke beleidskeuzes’ gaat het om de vraag of er beleidsmatig sprake is van grote belemmeringen in het plangebied. Geconstateerd wordt dat daarvan geen sprake is. Wel ligt het plangebied in een waterwingebied. Hier wordt bij de watertoets (paragraaf 5.3) nader op ingegaan.

Ontwikkelingsperspectieven
De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie vorm gegeven. Hiervoor gelden de gebiedskenmerken als onderligger.

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte, mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede buren’. Vlakbij de locatie ligt het beekdal en een zoeklocatie voor een ecologische verbindingszone. In bovengenoemd ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Aan de ene kant melkveehouderij en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. De kwaliteitsambitie ‘voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen’ staat hierbij voorop. Daarmee wil de Omgevingsvisie de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw, maar ook van andere sectoren, nog nadrukkelijker verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen. Aan de randen van de groen blauwe hoofdstructuur liggen kansen voor bijzondere functiecombinaties zoals landbouw en natuur, specifieke vormen van verblijfsrecreatie, landgoederen en wonen met natuur en / of water.

Het voorliggende plan past goed in dit ontwikkelingsperspectief. Het betreft een verbreding van een bestaand agrarisch bedrijf met een functie die een duidelijke relatie met het buitengebied heeft. Het plan moet hierbij voldoen aan twee belangrijke uitgangspunten:
- Verbeteren landschappelijke kwaliteit
- Ontwikkelingsmogelijkheden verbinden met behoud en versterking

Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en – opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het inrichtingsplan is opgebouwd conform de vier 'lagenbenadering'. In hoofdstuk 4 (de landschapsanalyse) wordt hier nader op ingegaan.

3.2.4 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving: een ontwikkelingsgerichte aanpak

De provincie wil ontwikkelingen in de groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen als rood voor rood, rood voor groen, vab's, landgoederen etc. Deze regelingen blijven daarin overigens wel herkenbaar. Er is een eenvoudige werkwijze ontwikkeld om principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaal-economische ontwikkelingen in de groene omgeving. De basis ligt in de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en de 'Catalogus Gebiedskenmerken'.

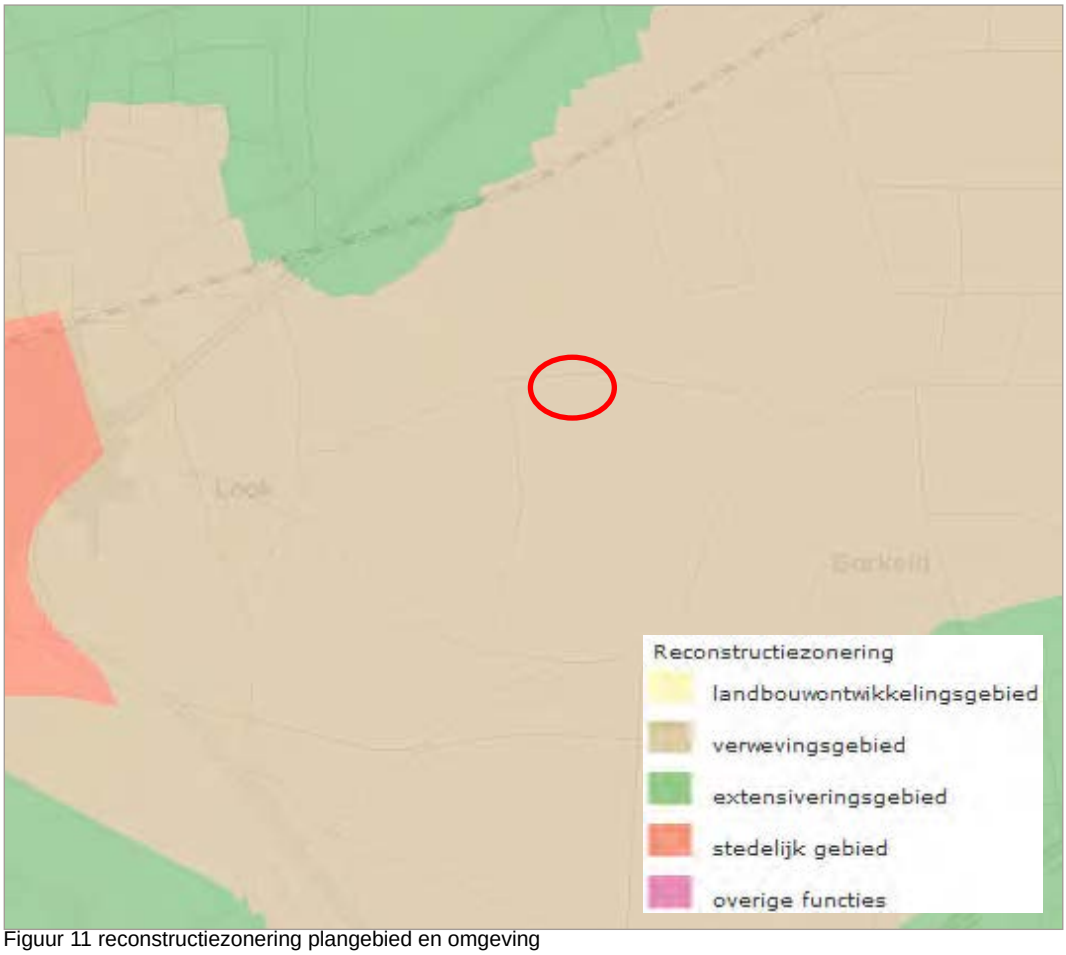
Ontwikkelingen in de groene omgeving worden als volgt benaderd: er wordt ruimte voor sociaal-economische ontwikkeling geboden als deze ontwikkeling vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is en in het ontwikkelingsperspectief ter plekke past en volgens de 'Catalogus Gebiedskenmerken' wordt uitgevoerd. Aan de geboden ontwikkelruimte worden dus voorwaarden verbonden om ruimtelijke kwaliteit te handhaven danwel in voorkomende gevallen de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren. Het gaat hierbij in alle gevallen om een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling. Op deze manier wordt aantasting van de omgevingskwaliteit en een verlies aan ecologisch en landschappelijk kapitaal als gevolg van de nieuwe ontwikkeling voorkomen danwel in voldoende mate gecompenseerd. Een en ander moet nader worden onderbouwd in een bij het ruimtelijk plan behorende toelichting.

3.2.5 Toetsing initiatief aan uitgangspunten van de regeling 'Kwaliteitsimpuls groene omgeving'

Het voorliggende project betreft VAB gebruik met herbouw. De bestaande agrarische bebouwing is niet geschikt voor de gewenste vervolgfunctie. De slechte staat, fysieke bouw en ligging maakt het niet mogelijk deze gebouwen duurzaam en doelmatig her te gebruiken voor een gebiedsonderhoudsbedrijf. Herbouw van de gebouwen is hierdoor noodzakelijk geworden. Doordat verschillende bebouwing wordt vervangen door een enkel gebouw wordt verrommeling tegengegaan. Ook is de nieuwe bebouwing van een hogere kwaliteit en esthetisch beter passend in de omgeving. Voor dit project is dan ook een basis inspanning ruimtelijke kwaliteit op erfniveau vereist. Een versterking van de ruimtelijke kwaliteit vindt plaats door het aanplanten van kavelgrensbeplanting en erfbeplanting, passend in het landschap. Het erf wordt op die manier beter in het landschap ingepast en de nieuwe groenstructuren bieden mogelijkheden voor fauna zich beter door het landschap te verplaatsen.

3.2.6 Reconstructieplan Salland-Twente

Op 1 april 2002 is de Reconstructiewet concentratiegebieden in werking getreden. Hoofddoel van de wet is het bevorderen van een goede ruimtelijke structuur van het concentratiegebied. In het bijzonder met betrekking tot landbouw, natuur, bos, landschap, recreatie en toerisme, water, milieu en infrastructuur, alsmede ter verbetering van een goed woon-, werk- en leefklimaat en van de economische structuur. Via het Reconstructieplan is het reconstructiegebied ingedeeld in drie zones: landbouwontwikkelingsgebied, verwevingsgebied en extensiveringsgebied. Het plangebied is gelegen in het verwevingsgebied (zie figuur 11. De hoofdlijn in het verwevingsgebied is het ruimte bieden en handhaven van meerdere functie (wonen, recreatie, economie, natuur, landschap etc.) naast elkaar en in combinatie met elkaar. Hiermee sluit het plan goed aan op het reconstructieplan.

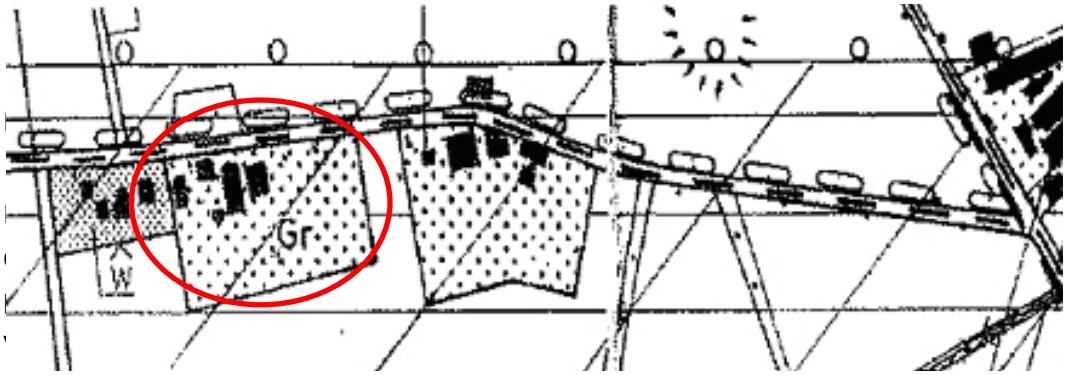


Figuur 11 reconstructiezonering plangebied en omgeving

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan buitengebied.

Het erf aan de Velddijk 7 te Holten ligt in het bestemmingsplan ‘Buitengebied 1992’ van de voormalige gemeente Holten. Het erf heeft de bestemming ‘agrarische bedrijfsdoeleinden’ met de aanduiding ‘grondgebonden agrarische bedrijven’. De begrenzing van het bouwblok is hieronder weergegeven in een uitsnede van het bestemmingsplan ‘Buitengebied 1992’



3.3.2 Landschapsontwikkelingsplan

In het landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Rijssen Holten is de projectlocatie gelegen in een ecologische verbindingszone. Deze verbinding vormt een verkorte verbinding tussen de Sallandse Heuvelrug en de natuurgebieden van De Borkeld en loopt door het gebied Look. De verbinding is bedoeld voor soorten van droge natuur met als hoofddoelsoort de das. Een dergelijke zone is opgebouwd uit kleinschalig landschap waarin houtwallen, singels en bosjes dekking bieden en geleiding geven, en waarin voldoende geschikte voedselgebieden aanwezig zijn. Deze inrichting is, behalve voor de das, functioneel voor allerlei dieren van bossen, bosranden en kleinschalig landschap.

4

RANDVOORWAARDEN

4.1 Algemeen

In de ruimtelijke onderbouwing van een projectbesluit moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening worden gehouden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieu- en omgevingsaspecten uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, flora & fauna, archeologie en water.

4.2. Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) mag de geluidsuitstraling van het bedrijf naar geluidsgevoelige objecten in de directe omgeving niet te hoog zijn. Dit geldt ook voor wegverkeerslawaai veroorzaakt door de verkeersaantrekkende werking van de inrichting. In dit geval nemen de geluidsuitstraling en de verkeersaantrekkende werking van het bedrijf niet in belangrijke mate toe. De nieuwe bedrijfshal dient voornamelijk als stallingsruimte voor machines, die nu ook al gebruikt worden en deels buiten zijn gestald. Verwachting is dat door de binnenstalling de uitstraling het geluid vermindert. Verdere buitenactiviteiten bevinden zich hoofdzakelijk aan de zuidzijde van het erf. De landschappelijke inpassing door middel van een beplante aarden wal heeft ook een geluiddempend effect. Daarnaast heeft het bedrijf voorschriften in de milieuvergunning ten aanzien van bedrijfstijden en voorkoming van geluidsoverlast. Overschrijding van de geluidswaarden wordt dan ook niet verwacht.

4.3 Bodemkwaliteit

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, is een verkennend bodemonderzoek verricht door Mos Grondmechanica bv (zie bijlage 1).

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740. Op basis van het vooronderzoek is de onderzoekshypothese ‘onverdachte locatie’ gesteld. Deze onderzoekshypothese dient in principe te worden herzien. De aangetoonde concentraties in de grond overschrijden niet het criterium voor nader onderzoek uit de circulaire Bodemsanering 2008. Op basis van het vooronderzoek, de zintuigelijke beoordeling van de grondmonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek zijn er met de huidige milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen te verwachten bij de geplande nieuwbouw op de locatie.

Aanbevolen wordt de sloop van de varkensschuur op milieuhygiënisch verantwoorde wijze uit te voeren. Indien bij werkzaamheden op de locatie grond vrijkomt, mag deze binnen de locatie vrij worden toegepast. Van de grond die afgevoerd wordt van de locatie kan worden gesteld dat binnen het gemeentelijk beleid is toegestaan de grond toe te passen in gebieden waar de ontvangende grond binnen de categorie ‘Industrie’ valt. Indien grond van de locatie wordt afgevoerd kan de grond overeenkomstig de bodemfunctie van de indicatieve Bbk-toetsing aan een erkende grondbank worden aangeboden.

4.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet heeft het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervangen. De aanleiding daartoe is de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande (en als noodzakelijk of gewenst ervaren) projecten geen doorgang konden vinden in overschrijdingsgebieden. Bovendien moest voor ieder klein project met betrekking tot luchtkwaliteit een uitgebreide toets gedaan worden. Met de 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Dit geldt ook voor projecten waarvan op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt. In figuur 13 is een quickscan uitgevoerd, waarbij is uitgegaan van een 'worst-case scenario'. In werkelijkheid zal het aantal extra voertuigen minder zijn.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	25
	Aandeel vrachtverkeer	50,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	0,23
	PM_{10} in µg/m^3	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 13 Bijdrage extra verkeer op luchtkwaliteit

In dit 'worst-case scenario' is de bijdrage van extra verkeer niet in betekende mate. Daarbij wordt een varkensschuur gesloopt en vervangen door een bedrijfshal waarin voornamelijk opslag plaatsvindt. Het project heeft naar verwachting daarmee juist een positief effect op de luchtkwaliteit ter plaatse.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Op 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Eén en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi)
- de Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen (Brzo)
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen is het Structuurschema buisleidingen (SBUI) van toepassing. Het doel van het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' is om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Op de kaart 'externe veiligheid' van de Omgevingsvisie zijn geen risicovolle objecten of omstandigheden aangegeven in de directe nabijheid van de Velddijk 7 te Holten. Het is dan ook niet te verwachten dat normen voor het plaatgebonden risico en/of groepsrisico overschreden worden.

4.6 Flora & fauna

Op 7 juli en 20 juli 2010 is door Eelerwoude op de projectlocatie een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De quickscan is vanwege de mogelijke geschiktheid voor vleermuizen uitgebreid met vleermuisonderzoek. In bijlage 2 van de ruimtelijke onderbouwing is het volledige rapport opgenomen. De voornaamste conclusies staan hieronder vermeld.

Effectenbeoordeling

Geconcludeerd wordt dat het projectgebied een geschikt leefgebied vormt voor een beperkt aantal beschermde soorten. Het gaat vooral om algemene en licht beschermde grondgebonden zoogdiersoorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Daarnaast zijn de zwaarder beschermde vleermuissoorten (tabel 3) en vogels op en rondom de projectlocatie waargenomen.

Tabel 1-soorten niet ontheffingsplichtig

Met de sloop gaat voor de algemene en licht beschermde tabel 1-soorten weliswaar leefge-bied verloren, maar van negatieve effecten op populaties van deze soorten is geen sprake. Wel kunnen op individueel niveau negatieve effecten optreden, bijvoorbeeld door verlies van leefgebied. Met de invulling van de nieuwe bestemmingen ontstaat echter ook weer nieuw leefgebied. Deze licht beschermde soorten behoren tot de categorie ‘niet ontheffingsplichtig bij ruimtelijke ingrepen. Wel geldt ook voor deze soorten de algemene zorgplicht. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is voor deze soorten niet aan de orde.

Tabel 2: Effecten op steenmarter

Er zullen geen negatieve effecten optreden. Dit geldt tevens voor andere soorten die in tabel 2 staan. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is ook voor deze soorten niet aan de orde.

Tabel 3: Effectenbeoordeling vleermuizen

Tijdens het onderzoek in de kraamperiode van vleermuizen zijn geen verblijfplaatsen waargenomen. Er wordt niet verwacht dat de gebouwen en/of de directe omgeving van de projectlocatie een (belangrijke) functie heeft voor vleermuizen als baltslocatie, paar- of winterverblijf.

Het gebied vervult een functie als foerageergebied. Om het terrein geschikt te houden en te maken voor vleermuizen is het belangrijk om het aanbrengen van verlichting zoveel mogelijk te voorkomen. In de nieuwe situatie zal de verlichting niet in intensiteit moeten toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Daarbij moet de aanstraling van de groenzone zoveel mogelijk worden voorkomen. Nagenoeg alle vleermuissoorten zijn gevoelig voor lichtverstoring. Met het handhaven van de gelijkblijvende intensiteit van de verlichting zal de functie van de projectlocatie als jachtgebied van beide vleermuissoorten niet vervallen. Er worden geen negatieve effecten verwacht op lokale populaties van de aangetroffen en te verwachten vleermuizen. Ook zal de verblijfplaats van laatvlieger(s) bij de buurman geen hinder ondervinden van de plannen.

Geen negatieve effecten op vogels

Er worden geen negatieve effecten verwacht op de lokale populaties van aangetroffen en te verwachten vogelsoorten indien gewerkt wordt buiten het broedseizoen. Ook zullen de plannen geen effect hebben op de ransuilen. De projectlocatie is geen geschikt habitat vanwege de aanwezige verharding en bebouwingen.

Op de projectlocatie en in de omgeving blijft voldoende alternatief leefgebied voorhanden voor de waargenomen en te verwachten soor-ten.

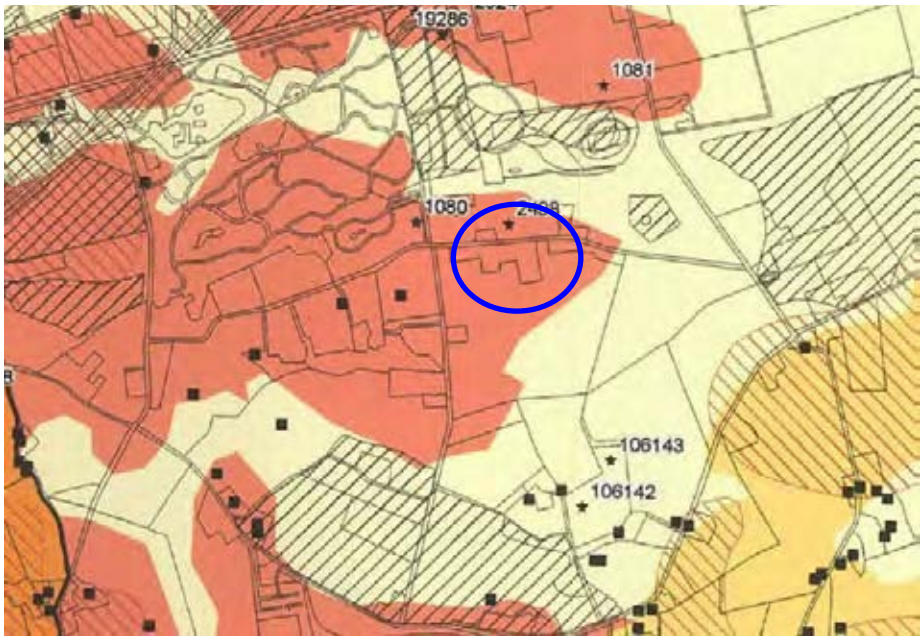
Conclusie flora en fauna

Op de waargenomen en te verwachten soorten binnen en in de directe omgeving van de projectlocatie worden op populatieniveau geen negatieve effecten verwacht. Mogelijk kunnen wel negatieve effecten optreden op individueel niveau bij tabel 1-soorten. Hiervoor geldt echter een vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen.

De boerderijschuur en een gedeelte van de stal kunnen gesloopt worden. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet aan de orde.

4.7 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Deze wet regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. Gemeenten hebben hierbij een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, zijn verplicht rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor



Figuur 14: archeologische verwachtingswaarde projectlocatie

de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten. Op grond van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart heeft het plangebied een hoge archeologische verwachting. In afbeelding 14 is een uitsnede van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart opgenomen. Uit het gemeentelijk beleid blijkt verder dat plangebieden met een verstoringsdiepte van maximaal 50 cm beneden maaiveld of met een oppervlakte kleiner dan 2500 m2 zijn vrijgesteld van onderzoek. De verstoringsdiepte voor het project is kleiner dan 50 cm, nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.8 Watertoets

Belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater). In bijlage 3 is de uitgevoerde watertoets toegevoegd met de relevante beleidskaders en voorgestelde maatregelen.

Intrekgebied grondwaterwinning

Het plan ligt in een intrekgebied voor de winning van grondstof voor de drinkwaterbereiding. De provincie Overijssel is bevoegd gezag voor de bescherming van het winnen van grondstof voor de drinkwaterbereiding. Daarvoor kunnen eisen gesteld worden aan ontwikkelingen binnen het intrekgebied.

In de omgevingsvisie is ook het integrale beleid voor water opgenomen. In het intrekgebied

worden geen functies toegelaten die risicovol zijn voor de grondwaterkwaliteit. Een gebiedsonderhoudsbedrijf valt niet in onder de noemer risicovolle activiteiten, zoals deze in Hoofdstuk 5 van de waterbijlage van de omgevingsvisie zijn opgenomen. Voornaamste reden hiervoor is dat het een relatief kleinschalige ontwikkeling betreft, waarbij de grondwaterbescherming door voorschriften uit de milieuvergunning geregeld wordt.

Watertoetsproces

Eelerwoude heeft het waterschap Regge en Dinkel geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Regge en Dinkel geeft een positief wateradvies.

Afbeelding 15. Ontwikkelingsperspectieven (Omgevingsvisie Overijssel 2009)

Afbeelding 16. Natuurlijke laag (Omgevingsvisie Overijssel 2009)

5 RUIMTELIJK KADER

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke aspecten door middel van enkele kaarten en beleidsplannen geïnventariseerd en geanalyseerd. Hieruit komen de landschapskenmerken en ruimtelijke uitgangspunten die van toepassing zijn op de functieverandering.

5.1 Lagenbenadering Omgevingsvisie Overijssel 2009

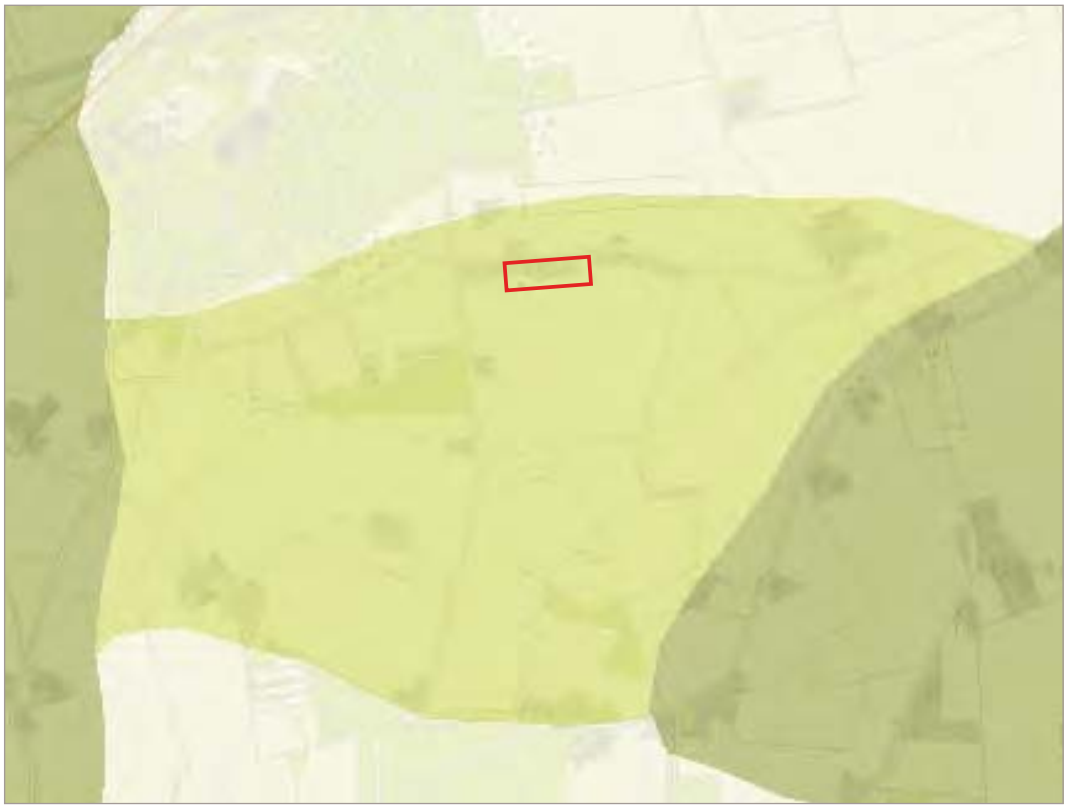
De lagenbenadering staat centraal binnen de omgevingsvisie bij het inpassen van functies en ontwikkelingen. De belangrijkste conclusies uit deze lagen zijn hieronder weergegeven.

Dekzandvlakte en ruggengebied met beekdalen

De projectlocatie ligt in een gebied met variatie tussen twee eenheden. Het gaat hier om de wisselwerking tussen dekzandvlaktes en ruggen met in de natte laagtes beekdalen. De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische processen en biotische processen inwerken op de ondergrond van bodem en geologie.

Agrarisch cultuurlandschap

In de laag van het agrarisch cultuurlandschap gaat het erom dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden. Er zijn grote verschillen in de leeftijd van de verschillende landschappen. Afhankelijk van bijvoorbeeld de stand van de techniek en de beschikbaarheid van meststoffen is door de eeuwen heen een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing ontstaan. Structuur, maatvoering en landschapselementen worden keer op keer aan de veranderende omstandigheden aangepast.



Afbeelding 17. Laag van het agririsch cultuurlandschap (Omgevingsvisie Overijssel 2009)

Afbeelding 18. Systematiek oude hoevenlandschap (Omgevingsvisie Overijssel 2009)

Oude Hoevenlandschap

Het oude hoevenlandschap kent verspreide erven met vaak bij elke boerderij een ‘eigen’ es. Ze zijn ontstaan nadat de complexen met grote essen ‘bezet’ waren. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Dit is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het betreft contrastrijke landschappen met veel variatie op de korte afstand: open es, kleinschalige flank met erf, kleinschalige natte laagtes met veel houtwallen, open heidevelden en –ontginningen. Daartussen kleinere bovenlopen van beken. De ambitie is de kenmerkende afwisseling te versterken. De open es, routes over de erven, erf en landschapsbeplanting.

- Structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes versterken

Afbeelding 19. Geomorfologische kaart

Afbeelding 20. Bodemkaart

5.2 Ondergrond en beplantingskeuze

Geomorfologie

Het landijs dat 150.000 jaar geleden de noordelijke helft van Nederland bedekte heeft overal zijn sporen nagelaten. In de zomermaanden kwamen van het landijs grote hoeveelheden smeltwater vrij, dit water voerde zand en grind mee en zette dit af als smeltwaterafzettingen. Het betreft hier onder andere kleine heuveltjes in het landschap die in de laatste fasen van het afsmeltende landijs in spleten in het landijs zijn afgezet. Onder het landijs bevond zich het keileem.

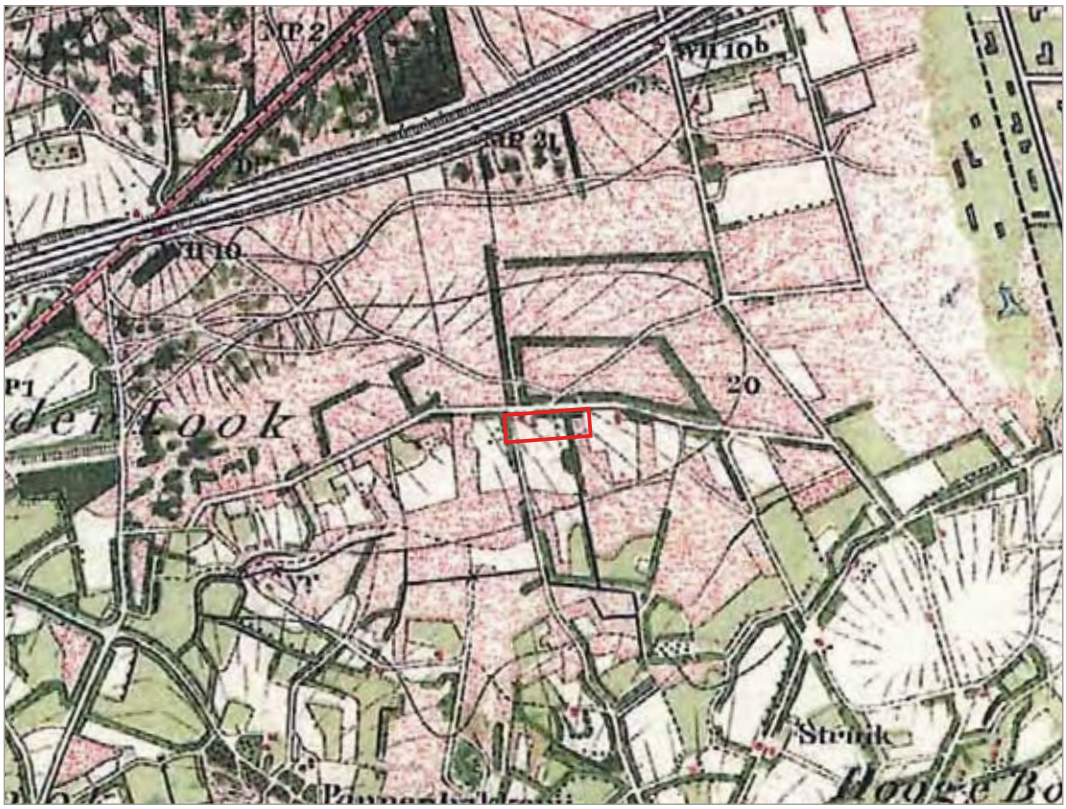
De geomorfologische kaart laat zien dat de ondergrond aan de zuidkant bestaat uit grondmoreneglooiing of smeltwaterglooiing met resten van grondmorene. Het noordelijke deel bestaat uit een lage smeltwaterheuvel. De Friezenberg (in natuurgebied De Borkeld) kent dezelfde ondergrond.

Bodem

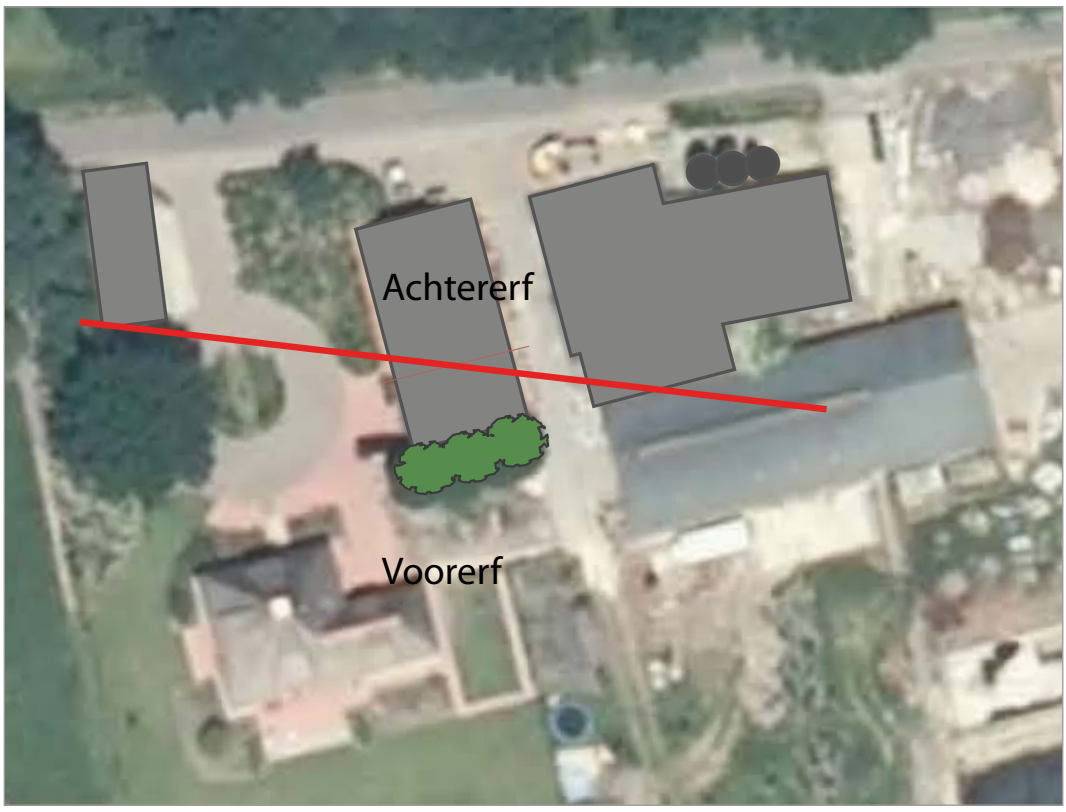
Het erf ligt op een haarpodzolbodem met grint ondieper dan 40cm. Haarpodzolgronden liggen buiten het bereik van het grondwater. De gemiddeld hoogste grondwaterstand ligt hier zeer diep, meer dan 80 cm beneden maaiveld.

De potentieel natuurlijke vegetatie die op de bovengenoemde ondergrond voorkomt wordt onder andere bepaald aan de hand van het bodemtype, waterhuishouding en voedingstoestand. Het droog berken - zomereikenbos komt hier van nature voor. Qua bomen is de ruwe berk de enige soort die hier goed groeit. Zomereiken komen ook veel voor, zachte berk toenemend naarmate de grond vochtiger is. (bron: aanleg van gemengde loofhoutbeplantingen met inheemse soorten, Schuyt en co)

- Voorkomende bomen: ruwe berk, zomereik en zachte berk;
- Onderbegroeiing bestaande uit krent.



Afbeelding 21. Historische kaart



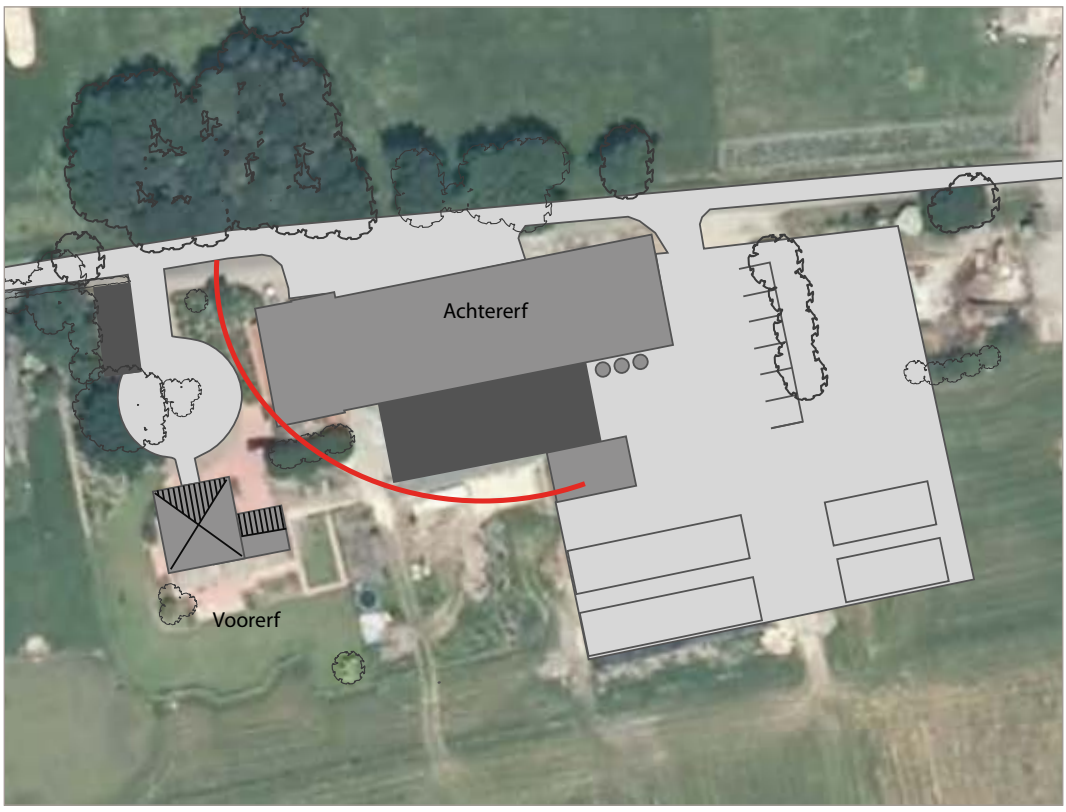
Afbeelding 22. Impressie historische situatie voor- en achtererf

5.3 Historische kaart

Op de historische kaart van 1900 is te zien dat de Velddijk al vroeg was bebouwd. Nog niet alle omliggende gronden waren volledig ontgonnen. Wel zijn al de eerste houtwallen te zien op de hogere gronden ten noorden van de weg. Dit is verklaarbaar door de drogere grond welke daardoor minder rendabel is. In het zuiden is het organisch gevormde landschap zichtbaar wat past bij het beekdal. Hier liggen meerdere essen / enken.

Langs het erf liep een weg in noord-zuidelijke richting. Dit verklaart de oorspronkelijke richting van het erf. Met de voorkant op het zuiden en met de achterkant gericht op de Velddijk en het landschap. Veel kavelgrenzen waren hier al beplant. Het Noorderlook staat tegenwoordig bekend als Twenhaarsveld.

- Kavelgrensbeplanting terugbrengen.
- Door middel van juiste beplantingskeuze de verschillen in landschapstypen versterken.
- Voor en achtererf accentueren



Afbeelding 23. Toekomstige situatie voor- en achtererf

Afbeelding 24. Inrichtingschets

6

PLANBESCHRIJVING

Met het opstellen van de inrichtingsschets is rekening gehouden met de uitgangspunten zoals deze uit de inventarisatie en analyse naar voren zijn gekomen. Dit heeft geleid tot een duidelijke structuur van kavelgrensbeplanting en erfbeplanting, passend in het landschap. Door de plantkeuze wordt het onderscheid in landschap van de hogere gronden ten opzichte van het lager gelegen beekdal versterkt. Afbeelding 24 laat de inrichtingsschets zien.

6.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het project

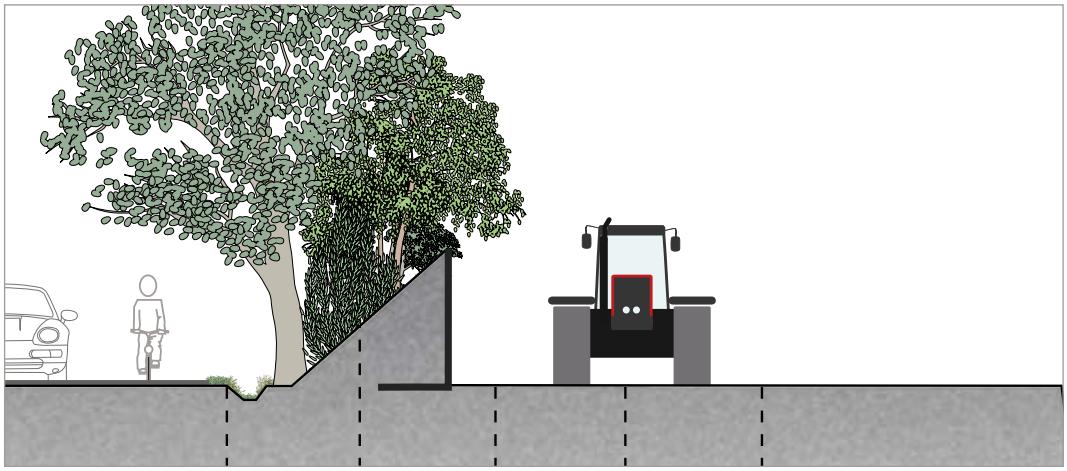
Hieronder worden de uitgangspunten vanuit het landschapsbeleid en ruimtelijk kader opgesomd. Deze zijn meegenomen in de inrichtingsschets.

6.1.1 Uitgangspunten landschapsontwikkelingsplan

- Behoud en versterking van het kleinschalig landschap, als inspiratiebron voor landschapsherstel en –ontwikkeling.
- De projectlocatie ligt in een ecologische verbindingszone (EHS). Een verkorte verbinding tussen de Sallandse Heuvelrug en De Borkeld.
- De verbinding is bedoeld voor soorten van droge natuur met als hoofddoelsoort de das.
- Gewenst in deze zone is een kleinschalig landschap met houtwallen, singels en bosjes.
- De hoofdsoort voor de houtwallen en lanen is de zomereik, maar ook beuken zijn een goed keuze ter afwisseling.

6.1.2 Uitgangspunten ruimtelijk kader

- De structuur van de erven, de erfbeplantingen, de routes en de open ruimtes versterken.
- De voorkomende bomen: ruwe berk, zomereik en zachte berk.
- De onderbegroeiing bestaat uit grove den, krent, kamperfoelie en jeneverbes.
- De kavelgrensbeplanting terugbrengen.
- Door middel van de juiste beplantingskeuze, de verschillen in landschapstypen versterken.
- Het verschil tussen voor- en achtererf versterken en accentueren.



Afbeelding 25. Dwarsprofiel houtwal. Bomen onderaan en struiken bovenop zodat dehoogte beperkt blijft

Afbeelding 26. Houtwal met bloeinde krent

Afbeelding 27. Zomereik

Afbeelding 28. Ruwe berk

Afbeelding 29. Bestaande erfscheiding aan de westkant van het erf

6.2 Inrichtingsschets

6.2.1 Toerit, scheiding privé en zakelijk

Door de inrit voor privé en zakelijk duidelijk gescheiden te houden, ontstaat een overzichtelijke situatie. Hierbij wordt gebruik gemaakt van bestaande toeritten.

6.2.2 Scheiding voor en achtererf.

Het achtererf is in de nieuwe situatie duidelijk herkenbaar. Ook het voorerf is goed zichtbaar door de strakke geschoren hagen en enkele solitaire bomen. Zie afbeelding 29 voor de bestaande hagen aan de voorkant van het erf.

6.2.3 Houtwal

De nieuwe uitbreiding wordt ingepakt in een stevige houtwal voor een eenduidig aanzicht van buitenaf. Zowel vanaf de weg als vanuit het landschap heeft het bedrijf een groen aanzicht. Vanwege bedrijfstechnische redenen wordt er een grondlichaam van circa 2 meter hoog aangelegd. Hierop komt beplanting van eik en enkele berken. Als onderbegroeiing wordt gekozen voor enkele grove dennen en krenten. Kamperfoelie zal hier als klimplant doorheen groeien. Deze soorten zijn typerend voor het landschapstype. Daarnaast is de houtwal een goede aanvulling op de ecologische doelstellingen in het gebied (zie uitgangspunten LOP). Op afbeelding 25 is een impressie weergegeven van de beplante singel.

6.2.4 Boomgaard

In het kader van de nieuwe ontwikkelingen op het erf is er een boomgaard aangeplant Dit is karakteristiek voor op de voor- of zijkant van een boerenerf. Doordat de wegen vroeger anders liepen is het onderscheid in voor- en achtererf vervaagd. Langs de nieuwe wegkant van het erf is geen ruimte meer beschikbaar voor een boomgaard. Daarom is hier gekozen om deze elementen op het voormalige voorerf te plaatsen.

6.2.5 Bosplantsoen

Om de scheiding tussen de privé en zakelijke entree te verduidelijken is hier bosplantsoen aangeplant. Ook de scheiding aan de westkant is deels ingeplant met bosplantsoen zodat een rommelig beeld wordt voorkomen. Ter hoogte van het huis wordt de scheiding overgenomen door een haag. Zie afbeelding 30. Ook het bosplantsoen is een goede aanvulling op de ecologische doelstellingen in het gebied (zie uitgangspunten LOP).

6.2.6 Haag

Rondom de boomgaard is een haag (groene beuk) ingepast. Dit is tevens de grens tussen erf en omliggende agrarische percelen. Hetzelfde geld voor de hagen aan de noordkant van het erf. Deze begrenzen het erf en geven een scheiding aan tussen erf en de openbare weg.

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbesluit zal in het kader van vooroverleg worden voorgelegd aan de daarvoor in aanmerking komende instanties en vervolgens voor de duur van zes weken ter inzage worden gelegd. Binnen deze periode kan eenieder tegen het project zienswijzen indienen.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Het project betreft een volledig particulier initiatief. De financiering van het project is door de initiatiefnemers verzekerd. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid aangetoond.

Voor dit project zijn voor de gemeente Rijssen-Holten, behoudens de procedurekosten die via de legesheffing worden geïnd, geen kosten verbonden zodat gesteld kan worden dat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Wel is ten aanzien van mogelijke tegemoetkomingen in de planschade een verhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

8

DE CONCLUSIES

In deze toelichting op het projectbesluit is het project aan de hand van de diverse aspecten verantwoord. Doelstelling van de ruimtelijke onderbouwing is het maken van een integrale afweging waaruit blijkt of de voorgenomen ontwikkeling binnen de kaders van wet- en regelgeving kan plaatsvinden en daarmee voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

In deze ruimtelijke onderbouwing is geconstateerd dat:

- het project in overeenstemming is te achten met het gemeentelijk en provinciaal beleid;
- het project voldoet aan de relevante milieuaspecten;
- en vanuit de aspecten flora & fauna, archeologie en water geen overwegende bezwaren tegen het project bestaan;
- het plan economisch uitvoerbaar is.

Het project voldoet daarmee aan de daaraan te stellen eisen.

BIJLAGEN

Bijlage 1 **Bodemonderzoek**
Bijlage 2 **Flora & Fauna onderzoek**
Bijlage 3 **Waterbijlage**

BIJLAGE 1 BODEMONDERZOEK

BIJLAGE 2 FLORA & FAUNA ONDERZOEK

BIJLAGE 3 WATERBIJLAGE

Code: 20100701-5-2059
Datum: 2010-07-01

Geachte heer/mevrouw E. Stevens,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website http://www.dewatertoets.nl//. Op basis van deze toets volgt u de korte procedure. Dit houdt in dat u direct door kunt gaan met de planvorming van uw plan onder de voorwaarde dat u de standaard waterparagraaf uit dit document toepast.

STANDAARD WATERPARAGRAAF

Belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan funcitieuitbreiding velddijk 7.

Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de Nota Ruimte en het Nationaal Waterplan (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen).

Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie Overijssel en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen.

Het Waterschap Regge en Dinkel heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het Waterbeheerplan 2010-2015*.* De belangrijkste ruimtelijk relevante thema's zijn de Kaderrichtlijn Water en retentiecompensatie. Daarnaast is de Keur van Waterschap Regge en Dinkel een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met Waterschap Regge en Dinkel opgestelde gemeentelijk Waterplan en het gemeentelijk Rioleringsplan van belang bij het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen.

Watersysteem

In het waterbeheer van de 21e eeuw worden duurzame, veerkrachtige watersystemen nagestreefd. Dit betekent concreet dat droge perioden worden doorstaan zonder droogteschade, vissterfte en stank, en dat in natte perioden geen overlast optreedt door hoge grondwaterstanden of inundaties vanuit oppervlaktewateren. Problemen worden niet afgewenteld op andere gebieden of latere generaties. Het principe "eerst vasthouden, dan bergen, dan pas afvoeren" is hierbij leidend. Rijk, provincies en gemeenten hebben in het Nationaal Bestuursakkoord Water doelen vastgelegd voor het op orde brengen van het watersysteem.

Afvalwaterketen

Het zoveel mogelijk scheiden van vuil en schoon water is belangrijk voor het bereiken van een goede waterkwaliteit. Door te voorkomen dat grote hoeveelheden relatief schoon hemelwater door rioolstelsels worden afgevoerd, neemt het aantal overstorten van verontreinigd rioolwater op oppervlaktewater af en neemt de doelmatigheid van de rioolwaterzuivering toe. Hierdoor verbetert zowel de kwaliteit van oppervlaktewateren waarop overstorten plaatsvinden als de kwaliteit van het effluent ontvangende oppervlaktewater. Indien het schone hemelwater door middel van infiltratie in het gebied wordt vastgehouden alvorens het wordt afgevoerd naar oppervlaktewater, draagt dit bovendien bij aan de duurzaamheid van het watersysteem. Vandaar dat het principe "eerst schoonhouden, dan scheiden, dan pas zuiveren" een belangrijk uitgangspunt is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst.

Wateraspecten plangebied

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1500m2. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via (*de gekozen optie wordt hieronder bevestigd met ja*):

- een gemengd stelsel
- een gescheiden stelsel: hemelwater wordt geinfiltreerd
- een gescheiden stelsel: hemelwater wordt afgevoerd naar oppervlaktewater
  ja
- hemelwater wordt afgevoerd naar een hemelwaterriool van een verbeterd gescheiden stelsel.

In het plan wordt er naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen.

Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand(GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Kelders dienen waterdicht te zijn. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

Lozingenbesluit open teelt en veehouderij

In het plan vindt een agrarische activiteit plaats. Bijna alle agrarische bedrijven vallen onder het Lozingenbesluit open teelt en veehouderij. Voor akkerbouwbedrijven gelden aanvullende voorschriften voor de toepassing van bestrijdingsmiddelen en kunstmest. Bij de inrichting van het plan moet rekeningen worden gehouden met de voorschriften uit het Lozingenbesluit. Hiervoor geldt een meldingsplicht.

Intrekgebied grondwaterwinning

Het plan ligt in een intrekgebied voor de winning van grondstof voor de drinkwaterbereiding. De provincie Overijssel is bevoegd gezag voor de bescherming van het winnen van grondstof voor de drinkwaterbereiding. Daarvoor kunnen eisen gesteld worden aan ontwikkelingen binnen het intrekgebied.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het waterschap Regge en Dinkel geinformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Regge en Dinkel geeft een positief wateradvies.

Verklaring
Dit document is een automatisch gegenereerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en heeft verklaard dat alles naar waarheid is ingevuld.

© Digitale Watertoets – www.dewatertoets.nl Dit document is gegenereerd via de website www.dewatertoets.nl. Het document mag alleen worden gebruikt ten behoeve van het plan, dat in dit document is omschreven. De informatie in dit document is houdbaar tot maximaal 6 maanden, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document.

Bijlage 44 Erfinrichtingsplan Witmoesdijk 33 in Rijssen

Project:	Landschapsplan kavel Witmoesdijk 33, Rijssen
Projectnummer:	0446A
Opdrachtgever:	Familie -, -
	-
Uitvoering:	Odin Landschapsontwerpers BV Ernst Machstraat 2 Postbus 115 7440 AC Nijverdal
Datum:	19 februari 2018

LANDSCHAPSPLAN SCHAAL 1:1000

LOCATIE WITMOESDIJK 33, RIJSSEN

Principeteking erfafscheidingen met hekwerken en twee poorten

1. Paal met draad of gaas op erfgrens met landschap

2. Houten hekwerk met robuuste houten staanders en twee dwarslatten aan voorzijde erf; representatie kavel aan Witmoesdijk

3. Impressie houten poort

Bijlage 45 Kaart behorende bij geurverordening Opbroek

Legenda

- plangebied Opbroek
- 3 odour
- 5 odour

NR	DATUM	WIJZIGING	GET.
A	20-06-2011	DEFINITIEF	JS

OPDRACHTGEVER
Gemeente Rijssen-Holten

PROJECTOMSCHRIJVING
Geurhinderonderzoek Opbroek

KAARTTITEL
Kaart behorende bij de Verordening geurhinder en veehouderij Het Opbroek, 2011

STATUS
Definitief

GIS SPECIALIST
J. Schoonhoven

SCHAAL
1:8.000

PROJECTLEIDER
M. Busscher

FORMAAT
A3

BLAD IN BLADEN
1 IN 1

KAARTNUMMER
233715 - GV

WIJZ.NR
A

oranjewoud
Member of Antea Group

R:\00230000\00233715\ArcGIS\Mxd\Rijssen_Gebiedsvisie_Extra_A.mxd

Bijlage 46 OmgevingsvergunningKleiduivenschietvereniging

OMGEVINGSVERGUNNING VERLENEN

Ontwerpbeschikking
Burgemeester en wethouders hebben op 23 december 2010 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor een kleiduivenschietinrichting. De aanvraag gaat over de locatie aan de Leiding ongenummerd, kadastraal bekend als gemeente Rijssen, sectie E, nummer 1548. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 1742-HZ_WABO-100165.

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen. Deze vergunning wordt verleend onder de bepaling dat de in deze beschikking benoemde stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De vergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten en werkzaamheden:
- RO (afwijken van de bestemming);
- Bouw, bouwen van een onderdoorgang en opslagruimten;
- Het oprichten van een inrichting.

De vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd.

Procedure
De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (de uitgebreide voorbereidingsprocedure). De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit:
- RO (afwijken van de bestemming), aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3º, van de Wabo;
- Bouw, het bouwen van een onderdoorgang en opslagruimten aan artikel 2.1 van de Wabo;
- Het oprichten van een (schiet)inrichting, aan artikel 2.1 onder e van de Wabo;
- Uitrit aanleggen of veranderen, wij zijn niet bevoegd om voor de activiteit ‘Uitrit’ te beschikken over de aanvraag. De gemeente Rijssen-Holten kent voor deze activiteit geen vergunningenstelsel maar een meldingsplicht. Deze activiteit wordt in deze vergunningprocedure dan ook buiten beschouwing gelaten.
- Werk of werkzaamheden uitvoeren, wij zijn niet bevoegd om voor de activiteit ‘Aanleg’ te beschikken over de aanvraag. Het geldende bestemmingsplan kent voor deze gronden geen aanlegvergunningenstelsel. Deze activiteit wordt dan ook voor het overige buiten beschouwing gelaten.

Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Documenten bij de beschikking
De volgende documenten maken deel uit van de vergunning:

- Aanvraagformulier	toegevoegd in OLO op	23-12-2010
- Akoestisch Rappor1012-2 rapcpl	toegevoegd in OLO op	23-12-2010
- antwoorden t wabo aanvraag	toegevoegd in OLO op	04-02-2011
- Corsivia pak	toegevoegd in OLO op	04-02-2011
- grondgebruik verklaring Kl Swormink	toegevoegd in OLO op	23-12-2010
- grondgebruik verklaring W Stegeman	toegevoegd in OLO op	23-12-2010
- Kleiduivenschietterrein Projectbesl. def	toegevoegd in OLO op	04-02-2011
- Laporte pak	toegevoegd in OLO op	04-02-2011
- S1 d d 21-12-2010	toegevoegd in OLO op	23-12-2010
- S2 23-02-2011	toegevoegd in OLO op	01-03-2011
- S3 d d 21-12-2010	toegevoegd in OLO op	23-12-2010
- statische berekening	toegevoegd in OLO op	31-03-2011
- S4 d18-03-2011	toegevoegd in OLO op	31-03-2011
- Advies veiligheidsmanager	ingekomen per post op	15-04-2011

Rijssen,

Met vriendelijke groet,
namens het college van burgemeester en wethouders,
afdeling Wonen en Ondernemen

M. (Mirjam) Betten
teamleider Consulenten.

Rechtsmiddelen
De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht gedurende 6 weken ter inzage gelegd.
U kunt binnen zes weken na start van de ter inzage termijn eventuele zienswijzen tegen of adviezen over de ontwerpbeschikking indienen bij het college van burgemeester en wethouders, Postbus 244, 7460 AE in Rijssen. Voor het naar voren brengen van een mondelinge zienswijze kan een afspraak worden gemaakt met een medewerker van het team Administratief en Juridisch, t (0548) 854 837. Voor meer informatie over deze clausule verwijzen wij u naar de bijlage.

Afschriften
Een afschrift van de beschikking is verzonden aan:
- WOAJ/balie;
- FBDO.

BEOORDELING

Gegevens aanvrager
Op 23 december 2010 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

- Kleiduivenschietvereniging De Brekeld.

Projectbeschrijving
Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:

- het oprichten van een kleiduivenschietinrichting voor het schieten met staalhagel op zogenoemde milieuvriendelijke kleiduiven. Om het geluidsniveau naar de omgeving te reduceren worden geluidwallen aangelegd. Een inrit wordt aangelegd voor de bereikbaarheid van de schietinrichting. In de geluidwallen wordt een opslagmogelijkheid voor materiaal gerealiseerd.

Een uitgebreide projectomschrijving is ook opgenomen in het bij de aanvraag gevoegd akoestisch rapport. Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven activiteiten:

- RO (afwijken van de bestemming);
- het aanleggen of veranderen van een inrit;
- het uitvoeren van werk of werkzaamheden (aanleggen van geluidwallen);
- het bouwen van een onderdoorgang en opslagruimten;
- het oprichten van een inrichting.

Naast deze activiteiten moet beoordeeld worden of bij een aantal toestemmingsstelsels wordt aangehaakt. Of daadwerkelijk moet worden aangehaakt, volgt niet uit de Wabo, maar uit de desbetreffende wet. De volgende stelsels zijn aangehaakt:

- geen.

Bevoegd gezag
Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage I, onderdeel C, categorie 17, zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen of (gedeeltelijk) te weigeren. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid
Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag van een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbraken. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 27 januari 2011, 4 februari 2011, 10 februari 2011, 1 maart 2011 en op 31 maart 2011. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Milieueffectrapport
De in de aanvraag beschreven oprichting en het uitvoeren van de werken, staan niet vermeld in de eerste kolom van onderdeel C en/of onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Gelet hierop hoeft bij de aanvraag geen milieueffectrapport (MER) te worden overgelegd.

Advies, aanwijzing minister, verklaring van geen bedenkingen
In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advies aan de volgende instanties/bestuursorganen gezonden:

- Bestuur van de veiligheidsregio (dit is: hulpverleningsdienst Regio Twente).

Naar aanleiding hiervan hebben wij het genoemde bestuur het volgende advies ontvangen:

- Gezien het geringe risico van kleiduivenschietbanen en het feit dat er geen sprake is van overige risicovolle aspecten voor de omgeving, wordt met de gestelde voorschriften het (brand)gevaar afdoende geborgd.

Coördinatie en aanhouding
Gelet op artikel 3.21 Wabo dienen wij in te gaan op de invloed die de samenhang tussen de omgevingsvergunning enerzijds en de watervergunning anderzijds heeft gehad op de inhoud van de omgevingsvergunning. Hierover merken wij het volgende op:

- De inrichting loost geen afvalwater in een rioleringstelsel of op het oppervlaktewater in de zin van artikel 6.12 van de Waterwet. Van een samenhang tussen de gevraagde omgevingsvergunning en de Waterwet is dan ook geen sprake.

Aanhouding is aan de orde als er geen grond is om de omgevingsvergunning te weigeren, maar er redenen zijn om deze vergunning toch (nog) niet te verlenen. De Wabo kent de volgende redenen voor aanhouding:
- Een voorbereidingsbesluit is in werking getreden
- Het gebied is aangewezen als beschermd stads- of dorpsgezicht
- Er ligt een ontwerpbestemmingsplan of beheersverordening ter inzage
- Gedeputeerde Staten of de minister verklaren dat een verordening of AMvB wordt voorbereid waarin regels omtrent de inhoud van een bestemmingsplan worden opgenomen
- Slopen in relatie tot de lege plaats die zal ontstaan
- Een exploitatieplan is van toepassing

Gelet op het voorgaande dient de aanvraag niet te worden aangehouden.

INHOUDSOPGAVE

1 Voorschriften 6
1.1 Bestemmingsplan 6
1.2 Bouw 6
1.3 Het in werking hebben van een inrichting 7
2 Overwegingen en toetsingen 14
2.1 Bestemmingsplan 14
2.2 Bouw 14
2.3 Het in werking hebben van een inrichting 15
bijlage: Begrippen 25
bijlage: Acties 32

1 VOORSCHRIFTEN

1.1 BESTEMMINGSPLAN

Geen voorschriften.

1.2 BOUW

1.2.1 Algemeen

1.2.2
Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en van de Bouwverordening van de gemeente Rijssen-Holten, inclusief 13e wijzigingen en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels.

1.2.3
De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten altijd op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven.

1.2.4
Indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de bouw wordt begonnen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.

1.2.5
Indien de bouwwerkzaamheden langer dan 26 weken stilliggen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.

1.2.6 Meldingsplicht

1.2.7
De volgende werkzaamheden moeten aan de afdeling Wonen en Ondernemen, team Handhaving (WOH) worden gemeld:

Werkzaamheid	Hoe	Wanneer
Aanvang van het werk (inclusief ontgravingswerkzaamheden)	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 werkdagen voor de start van het werk
Aanvullen van de grond	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 werkdagen voor aanvang
Leggen van de fundering	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 werkdagen voor aanvang
Storten van beton	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 werkdagen voor aanvang
Einde van de werkzaamheden	mondeling of schriftelijk	uiterlijk op de dag van beëindiging van het werk

1.2.8 In te dienen gegevens en bescheiden

1.2.9
Uiterlijk 2 werkdagen voor de aanvang van de werkzaamheden moeten de bouwregistratiegegevens van ondernemers en ondernemingen die met de uitvoering zijn belast worden overlegd, inclusief een door de K.v.K. gewaarmerkte kopie van inschrijving in het register als bedoeld in artikel 2, eerste lid, van het Besluit registratie vestigingsvergunningen.

1.3 HET IN WERKING HEBBEN VAN EEN INRICHTING

1.3.1 ALGEMEEN

Gedragsvoorschriften

1.3.1.1

De inrichting moet conform de aanvraag in werking zijn, tenzij in deze vergunning anders is aangegeven.

1.3.1.2

De kleiduivenschietinrichting mag uitsluitend op de aangevraagde schietdata in werking zijn op tijdstippen gelegen tussen 10.00 en 18.00 uur. De aangevraagde schietdata zijn:
- de eerste en de derde zaterdag van juli;
- de derde zaterdag van augustus;
- de eerste en de derde zaterdag van september;
- de eerste zaterdag van oktober.

1.3.1.3

Om aan alle bij deze vergunning gestelde voorwaarden te kunnen voldoen, is de vergunninghouder verplicht om toestemming te hebben van de eigenaren van percelen waarover de onveilige zone geheel of gedeeltelijk is gelegen. Op schrift gestelde toestemmingen, betreffende het gebruik van de percelen gedurende de in voorgaand voorschrift gestelde tijden en het op de desbetreffende percelen mogen aanbrengen van veiligheidsvoorzieningen, moeten tenminste 2 weken voordat de inrichting in gebruik wordt genomen, aan burgemeester en wethouders van de gemeente Rijssen-Holten worden overgelegd. Bij wijziging van perceelseigenaar moet voorafgaand aan de schietactiviteit, opnieuw toestemming aan de eigenaar worden gevraagd en een op schrift gestelde toestemming aan burgemeester en wethouders worden overgelegd.

1.3.1.4

Indien de in voorgaand voorschrift bedoelde toestemming niet wordt verleend of niet tijdig is overgelegd, mag niet worden geschoten.

1.3.1.5

De inrichting moet schoon worden gehouden en in goede staat van onderhoud verkeren.

1.3.1.6

Stoffen moeten zodanig worden bewaard en gebruikt dat geen verontreiniging van de bodem optreedt.

1.3.1.7

Degene die de inrichting drijft is verplicht aan alle leden, een schriftelijke instructie te verstrekken. Het doel van de instructie is gedragingen hunnerzijds uit te sluiten die het gevolg zouden kunnen hebben dat de inrichting niet overeenkomstig de vergunning en haar voorschriften in werking is. Een zodanige instructie behoort aan een daartoe aangewezen ambtenaar op diens verzoek te worden getoond. Er moet toezicht worden gehouden op het naleven van deze instructie.

1.3.1.8

Het vorige voorschrift heeft eveneens betrekking op niet-leden van de vereniging die binnen de inrichting werkzaamheden verricht.

1.3.1.9

Installaties of onderdelen van installaties welke buiten bedrijf zijn gesteld, moeten zijn verwijderd tenzij deze in een goede staat van onderhoud verkeren.

1.3.1.10

In geval van een langdurige onderbreking van de schietactiviteiten (langer dan 3 maanden) en bij opheffing van de vereniging, moeten alle in de inrichting aanwezige afvalstoffen c.q. gevaarlijke (afval)stoffen worden afgevoerd.

1.3.1.11

Klachten van derden en de actie die door de vergunninghouder is ondernomen om de bron van de klachten te onderzoeken en eventueel weg te nemen, moeten worden geregistreerd.

1.3.1.12

Indien zich wijzigingen voordoen in de in de aanvraag aangegeven volmacht om namens de vereniging op te treden, moet dit binnen veertien dagen na de wijzigingsdatum schriftelijk worden gemeld aan het bevoegd gezag.

1.3.1.13

Indien zich binnen de inrichting een ongewoon voorval voordoet als bedoeld in artikel 17.1 Wet milieubeheer dient hiervan conform artikel 17.2 Wet milieubeheer zo spoedig mogelijk mededeling te worden gedaan aan burgemeester en wethouders van de gemeente Rijssen-Holten. In aanvulling op het bepaalde in artikel 17.2 Wet milieubeheer dient de vergunninghouder deze mededeling onverwijld schriftelijk te bevestigen.

Registratie en onderzoeken

1.3.1.14

Bij het bestuur van de vereniging moet een centraal registratiesysteem aanwezig zijn waarin informatie omtrent onderhoud, metingen, keuringen, controles en gegevens van relevante milieu-onderzoeken worden bijgehouden. In het registratiesysteem moet ten minste de volgende informatie zijn opgenomen:

- De schriftelijke instructies voor verenigingsleden;
- De resultaten van in de inrichting uitgevoerde milieucontroles, keuringen, inspecties, metingen, registraties en onderzoeken;
- Meldingen van ongewone voorvallen, die van invloed zijn op het milieu, met vermelding van datum, tijdstip en de genomen maatregelen;
- Registratie van klachten van derden omtrent milieuaspecten en daarop ondernomen acties;
- Een afschrift van de vigerende milieuvergunning(en) met bijbehorende voorschriften en meldingen;

1.3.1.15

De in het vorig voorschrift bedoelde informatie moet in ieder geval tot aan het beschikbaar zijn van de resultaten van de eerst volgende meting, keuring, controle of analyse, maar ten minste gedurende 5 jaar in de inrichting worden bewaard en ter inzage gehouden voor de daartoe bevoegde ambtenaren

1.3.2 AFVALSTOFFEN

Opslag en beheer van afvalstoffen

1.3.2.1

De op- en overslag en het transport van afvalstoffen moeten zodanig plaatsvinden dat zich geen afval in of buiten de inrichting kan verspreiden. Mocht onverhoopt toch verontreiniging van het openbaar terrein rond de inrichting plaatsvinden, dan moeten direct maatregelen worden getroffen om deze verontreiniging te verwijderen.

1.3.2.2

Het bestuur van de vereniging draagt er zorg voor dat na afloop van de schietactiviteit, etenswaren, verpakkingen, of ander afval zoals patroonhulzen, binnen een straal van 25 meter van de inrichting direct worden verwijdert.

1.3.3 BODEM

Geluidwallen

1.3.3.1

De kwaliteit van de toe te passen grond voor de op te richten geluidwallen moet voldoen aan de bepalingen van het Besluit bodemkwaliteit. Er mag uitsluitend grond worden toegepast dat voldoet aan de kwaliteitsklasse “AW2000/schone grond”.

1.3.3.2

De toe te passen (partijen) grond dienen minimaal 5 werkdagen voor toepassing gemeld te worden bij het meldpunt bodemkwaliteit (Agentschap NL/ministerie van Infrastructuur en Milieu).

1.3.3.3

De geluidwallen dienen zodanig te worden opgebouwd dat, rekening houdend met zettingen/inklinken van de grond, de voorgeschreven hoogte gewaarborgd blijft.

1.3.3.4

De geluidwallen dienen met gras te worden ingezaaid, zodat grond beter bij elkaar worden gehouden en de geluidwallen voor onderhoud-, schoonmaak en inspectiewerkzaamheden beter toegankelijk zijn. Vergelijkbare oplossingen zijn ook toegestaan.

1.3.3.5

Aan de geluidwallen dient regelmatig onderhoud te worden gepleegd. Minimaal éénmaal per jaar dienen de geluidwallen te worden gecontroleerd op gebreken (weggespoelde grond, gaten, etc.). Deze bevindingen dienen schriftelijk te worden vastgelegd en te allen tijde aan de toezichthouder van de gemeente Rijssen-Holten te kunnen getoond.

1.3.4 GELUID EN TRILLINGEN

Representatieve bedrijfssituatie (zonder schietlawaai)

1.3.4.1

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau LAr,LT veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige toestellen en installaties, door de in de inrichting verrichte werkzaamheden of activiteiten, alsmede door het transportverkeer binnen de grenzen van de inrichting, mag op de gevel van woningen niet meer bedragen dan:

- 45 dB(A) in de dagperiode (7.00-19.00 uur);
- 40 dB(A) in de avondperiode (19.00-23.00 uur);
- 35 dB(A) in de nachtperiode (23.00-07.00 uur).

1.3.4.2

Muziekgeluid mag buiten inrichting niet hoorbaar zijn.

1.3.4.3

Het maximale geluidsniveau (L_{Amax}) veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige toestellen en installaties, door de in de inrichting verrichte werkzaamheden of activiteiten, alsmede door het transportverkeer binnen de grenzen van de inrichting, mag op de gevel van woningen niet meer bedragen dan:

- 55 dB(A) in de dagperiode (7.00-19.00 uur);
- 50 dB(A) in de avondperiode (19.00-23.00 uur);
- 45 dB(A) in de nachtperiode (23.00-07.00 uur).

1.3.4.4

Het meten en berekenen van de geluidsniveaus en het beoordelen van de meetresultaten moet plaatsvinden overeenkomstig de Handleiding meten en rekenen Industrielawaai, uitgave 1999.

Representatieve bedrijfsituatie (met schietlawaai)

1.3.4.5

De Rating Sound Level (L_r) berekend volgens de Circulaire Schietlawaai van het voormalige ministerie van Volksgezondheid en Milieuhygiëne mag ten gevolge van het schieten in de representatieve bedrijfssituatie (RBS), niet meer bedragen dan de in tabel 2 van de bij de aanvraag behorend akoestisch onderzoek vermelde waarden en de daarbij behorende referentiepunten (Akoestisch onderzoek Van den Bos milieuadvies, rapportnummer JB AK 0805rij3, d.d. 21 december 2010).

1.3.4.6

Ten gevolge van het schieten mag het geluidniveau van een enkelvoudige knal (L_{knal}), uitgevoerd in de stand "impuls" van de geluidmeter met gelijktijdige A-weging gemeten in het meteoraam en volgens de Circulaire schietlawaai van het voormalige Ministerie van Volksgezondheid en Milieuhygiëne, niet meer bedragen dan de in tabel 2 van de bij de aanvraag behorend akoestisch onderzoek vermelde waarden en de daarbij behorende referentiepunten (Akoestisch onderzoek Van den Bos milieuadvies, rapportnummer JB AK 0805rij3, d.d. 21 december 2010).

1.3.4.7

Het meten en beoordelen van de Rating Sound Level (L_r) en van het geluidniveau van een enkelvoudige knal (Lknal) moeten plaatsvinden overeenkomstig de "Circulaire Schietlawaai", van het voormalige Ministerie van Volksgezondheid en Milieuhygiëne.

1.3.5 OPLEIDING, INSTRUCTIE EN TOEZICHT

Instructie personeel

1.3.5.1

Personen die toegang hebben tot een opslagplaats voor munitie moeten deskundig zijn met betrekking tot de aard en de gevaarsaspecten van de opgeslagen munitie en de te nemen maatregelen bij onregelmatigheden.

Contactpersoon

1.3.5.2

De vergunninghouder is verplicht een of meerdere personen aan te wijzen die in het bijzonder belast is (zijn) met het toezicht op de naleving van hetgeen in deze vergunning is bepaald en met wie in spoedgevallen overleg kan worden gevoerd.
De vergunninghouder stelt binnen 14 dagen na het in werking treden van de vergunning het bevoegd gezag schriftelijk op de hoogte van de naam, het adres en het telefoonnummer van degene(n) die daarvoor is (zijn) aangewezen. Wanneer wijzigingen optreden in de gegevens van de bedoelde personen, moet dit vooraf onder vermelding van de wijzigingsdatum schriftelijk worden gemeld aan burgemeester en wethouders van de gemeente Rijssen-Holten.

1.3.6 OPSLAAN VAN MUNITIE

Munitie algemeen

1.3.6.1

De samenstelling, de opschriften en de verpakking van de munitie moeten voldoen aan de voorschriften van het Reglement Gevaarlijke Stoffen (RGS) gesteld in bijlage 1 van het reglement betreffende het vervoer over land van gevaarlijke stoffen (VLG), klasse 1a en 1b.

1.3.6.2

Munitie mag alleen (behoudens intern transport) aanwezig zijn in de daarvoor bestemde bewaarplaats.

1.3.6.3

Het inbrengen of uitnemen van munitie moet gebeuren door personen die duidelijk zijn geïnstrueerd omtrent de gevaarsaspecten van munitie en de wijze van brandbestrijding in geval van calamiteiten.

1.3.6.4

Gevallen munitie mag men niet laten liggen, maar moet onmiddellijk worden opgeraapt.

1.3.6.5

In de bewaarplaats mogen zich gelijktijdig met verpakte of onverpakte munitie geen andere goederen bevinden, met uitzondering van ongeladen vuurwapens.

1.3.6.6

Op de toegangsdeur van de bewaarplaats moet een genormaliseerd veiligheidsteken volgens NEN 3011 worden aangebracht, waarmee het ontploffingsgevaar wordt aangegeven. Het pictogram moet de vorm hebben van een op de punt staand vierkant met zijden van 273 mm, waarop in zwart een exploderende bom op een oranje achtergrond is afgebeeld.

Munitiebewaarplaats

1.3.6.7

In de bewaarplaats mogen tijdens de vergunde schietdata ten hoogste 1.500 stuks jachthagelpatronen, aanwezig zijn.

1.3.6.8

De bewaarplaats mag zich niet bevinden in een deel van de inrichting dat voor het publiek toegankelijk is.

1.3.7 KLEIDUIVENSCHIETEN

Algemeen

1.3.7.1

De inrichting, de wapens en de munitie moeten in goede staat van onderhoud verkeren.

1.3.7.2

Het schieten vindt altijd plaats onder leiding en verantwoordelijkheid van een deskundige schietmeester (baancommandant), waarbij de instructies van de schietmeester over de veiligheid worden opgevolgd. In overleg met het bevoegd gezag kan toestemming worden verleend dat in bepaalde omstandigheden de baancommandant niet continu aanwezig hoeft te zijn.

1.3.7.3

Er mag uitsluitend geschoten worden met jachthagelgeweren met gebruikmaking van 24-grams staalhagelpatronen.

1.3.7.4

Tijdens het schieten moet een onveilige zone in acht worden genomen, zoals op de bij deze vergunning horende overzichtstekening is weergegeven.

1.3.7.5

De onveilige zone moet geheel binnen de inrichting vallen. De inrichting is herkenbaar aan een rood/wit signaallint.

1.3.7.6

Er mag niet worden geschoten indien zich personen dan wel vee binnen de onveilige zone bevinden. Hiertoe moet de onveilige zone vanaf de standplaats van de schutter kunnen worden overzien. Indien de onveilige zone niet geheel is te overzien vanaf de standplaats voor de schutter, dan moeten tijdens het schieten waarnemers zodanig zijn geposteerd dat deze de onveilige zone wel kunnen overzien. Deze waarnemers moeten met zendapparatuur in contact staan met de baancommandant en hem waarschuwen wanneer iemand de onveilige zone betreedt. Cameratoezicht met vergelijkbaar veiligheidsniveau is eveneens toegestaan.

1.3.7.7

Op de op de tekening aangegeven plaatsen rondom de onveilige zone moeten tenminste een halfuur voor aanvang van de schietoefeningen, waarschuwingsborden zijn geplaatst met het opschrift: "**SCHIETTERREIN. Het achter dit bord gelegen terrein is levensgevaarlijk wegens schietoefeningen wanneer op dit bord een rode vlag is geplaatst".** De tekst is in rood aangeven op een witte achtergrond. De hoogte van de letters ‘SCHIETTERREIN’ bedraagt tenminste 80 millimeter. Bij elk bord moet goed zichtbaar een rode vlag zijn geplaatst.

1.3.7.8

De aan te brengen veiligheidsvoorzieningen moeten in goede staat van onderhoud verkeren.

1.3.7.9

Onmiddellijk na het beëindigen van de schietoefeningen moeten de in rood/witte signaallinten als vermeld in voorschrift 3.7.6 en de in voorschrift 3.7.8 genoemde waarschuwingsborden worden verwijderd.

1.3.7.10

Er mag uitsluitend worden geladen of ontladen en op het doel worden geschoten vanaf de standplaats voor de schutter zoals deze op de bij de vergunning behorende tekening is aangegeven. Deze plaatsen zijn door middel van permanente markeringen binnen de inrichting duidelijk aangegeven.

1.3.7.11

Er mag niet worden geschoten indien de windsnelheid, gemeten in het open veld buiten de geluidwallen, op een hoogte van 2,5 m, meer dan 5 m/s bedraagt. Ter controle van de windsnelheid moet tijdens het schieten een anemometer aanwezig zijn.

1.3.7.12

Indien gevaar voor het luchtverkeer kan ontstaan, bijvoorbeeld bij overkomende zweefvliegtuigen of ballonvaart, moet het schieten worden gestaakt.

1.3.7.13

Bij een kleiduivenparcours is de van staal vervaardigde haas onder een hoek van minimaal 45° geplaatst.

1.3.7.14

Bij de kleiduivenparcoursbaan en hazenbaan is de afstand tussen de achterste standplaats schutter en de toeschouwers ten minste 5 m, gemeten in achterwaartse richting.

1.3.7.15

Bij het schieten op de stalen haas (afstanden van 15 m, 20 m en 25 m) is de afstand tussen de toeschouwers en de stalen haas ten minste 30 m als de toeschouwers zich op 5 m achter de achterste standplaats schutter bevinden.

2 OVERWEGINGEN EN TOETSINGEN

2.1 BESTEMMINGSPLAN

In de aanvraag met bijbehorende stukken zijn de overwegingen en de belangenafweging uiteengezet ten aanzien van een goede ruimtelijke ordening. Voor wat betreft het aspect parkeren en schietdata wordt verwezen naar deze stukken met name de ruimtelijke onderbouwing 'Kleiduivenschietterrein Projectbesl. Def, toegevoegd in OLO op 04-02-2011'

2.2 BOUW

Inleiding
De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Toetsing
- De activiteit voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2003. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

- De activiteit voldoet aan de bouwverordening van de gemeente Rijssen-Holten, inclusief 13e wijzigingen. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

- De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan Buitengebied (1984) is vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarden". De aangevraagde activiteit is hiermee in strijd. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij:
  - de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
  - er is een 'algemene verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad van 27 januari 2011.

  Gelet op het bepaalde in artikel 2.10, lid 2 Wabo hebben wij de aangevraagde activiteit aan de hiervoor genoemde uitzonderingen getoetst. De resultaten van deze toetsing staan beschreven in de ruimtelijke onderbouwing 'Kleiduivenschietterrein Projectbesl. Def, toegevoegd in OLO op 04-02-2011' behorende bij deze beschikking. Onder verwijzing naar dat deel merken wij op dat de omgevingsvergunning, gelet op artikel 2.10, lid 1 onder c en 2.12, lid 1 Wabo op deze grond wel kan worden verleend.

- Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, is niet voorgelegd aan de welstandscommissie aangezien het bouwwerk nagenoeg geheel wordt omsloten door de aarden wal. Wij zijn daarom van mening dat het bouwwerk de ruimtelijke omgeving niet nadeling beïnvloed. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Conclusie
Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het bouwen van een bouwwerk en RO (afwijken van de bestemming) zijn er ten aanzien van deze activiteit bouwen geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn voorschriften opgenomen.

2.3 HET IN WERKING HEBBEN VAN EEN INRICHTING

Inleiding
De aanvraag heeft ondermeer betrekking op het oprichten van een inrichting als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 aanhef en onder e Wabo. Aangevraagd wordt de oprichting van een kleiduivenschietinrichting waarbij binnen geluidwallen met staalhagel op zogenoemde milieuvriendelijke kleiduiven wordt geschoten. Hiertoe worden een aantal verschillende kleiduivenwerpmachines opgesteld. Opslag van materialen als werpmachines, afzetlinten en veiligheidsborden, vindt plaats in bergruimten die in de geluidwallen zijn gebouwd. Opslag van munitie vindt binnen de inrichting niet plaats. Om de veiligheid voor de omgeving te waarborgen zal de onveilige zone van de beoogde inrichting met rood/wit signaallint worden afgezet en met veiligheidsborden worden aangegeven. De onveilige zone is de afstand van 250 meter rondom de schutterstandplaats in de schootsrichting. Die 250 meter is gebaseerd op het schieten met loodhagel. Algemeen bekend is dat staalhagel, als aangevraagd, minder ver draagt dan loodhagel. Omdat niet expliciet is onderzocht wat dan de draagkracht van staalhagel bedraagt, is uit veiligheidsoverwegingen gekozen voor de worst casebenadering met lood.

De Wabo omschrijft in artikel 2.14 het milieuhygiënische toetsingskader van de aanvraag.
Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Toetsing oprichten
Gelet op artikel 2.14, lid 1 onder a hebben wij de volgende aspecten betrokken bij de beslissing op de aanvraag:
Gelet op artikel 2.14, lid 1 onder a hebben wij de volgende aspecten betrokken bij de beslissing op de aanvraag:
1. de bestaande toestand van het milieu, voor zover de inrichting of het mijnbouwwerk daarvoor gevolgen kan veroorzaken;
2. de gevolgen voor het milieu, mede in hun onderlinge samenhang bezien, die de inrichting of het mijnbouwwerk kan veroorzaken, mede gezien de technische kenmerken en de geografische ligging daarvan;
3. de met betrekking tot de inrichting of het mijnbouwwerk en het gebied waar de inrichting of het mijnbouwwerk zal zijn of is gelegen, redelijkerwijs te verwachten ontwikkelingen die van belang zijn met het oog op de bescherming van het milieu;
4. de ingebrachte adviezen en zienswijzen;
5. de mogelijkheden tot bescherming van het milieu, door de nadelige gevolgen voor het milieu, die de inrichting of het mijnbouwwerk kan veroorzaken, te voorkomen, of zoveel mogelijk te beperken, voor zover zij niet kunnen worden voorkomen
6. het systeem van met elkaar samenhangende technische, administratieve en organisatorische maatregelen om de gevolgen die de inrichting of het mijnbouwwerk voor het milieu veroorzaakt, te monitoren, te beheersen en, voor zover het nadelige gevolgen betreft, te verminderen, dat degene die de inrichting of het mijnbouwwerk drijft, met betrekking tot de inrichting of het mijnbouwwerk toepast, alsmede het milieubeleid dat hij met betrekking tot de inrichting of het mijnbouwwerk voert.

Wij beperken ons tot die onderdelen van het toetsingskader die ook daadwerkelijk op onze beslissing van invloed (kunnen) zijn. Voor veel aspecten geldt dat een meer uitgebreide toetsing heeft plaatsgevonden in het afzonderlijke toetsingdocument milieu dat is opgenomen in deze beschikking.

Ad 1:Bestaande toestand van het milieu
Over de bestaande toestand merken wij het volgende op. De beoogde inrichting is gelegen in het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten. De bestaande toestand wordt gekenmerkt door een agrarische omgeving met enkele verspreid liggende burger –en bedrijfswoningen. De inrichting is niet gelegen in een stilte-, waterwin –of grondwaterbeschermingsgebied. Binnen de inrichting waarvoor vergunning wordt aangevraagd, bevinden zich geen sloten of oppervlaktewateren.

Ad 2: De gevolgen voor het milieu
Gelet op de aanvraag gaat het hierbij voornamelijk om de volgende milieucompartimenten:
- bodem;
- geluid;
- lucht.

De belangrijkste conclusie(s) van deze toetsing zijn:
- Met betrekking tot de bodem merken wij op dat uitsluitend geschoten wordt op zogenoemde milieuvriendelijke kleiduiven. Een omschrijving van de samenstelling van deze kleiduiven is bij de aanvraag gevoegd. Op grond van het Besluit kleiduivenschieten milieubeheer, is het verboden om gebruik te maken van loodhagel. Expliciet is het schieten met staalhagel aangevraagd. Op grond hiervan kan geconcludeerd worden dat de bodembelasting in termen van de Nederlandse Richtlijn Bodembescherming (NRB) het best omschreven kan worden als een verwaarloosbaar bodemrisico.

  Sinds 1 juli 2008 gelden nieuwe regels voor het gebruiken van bouwstoffen, grond en baggerspecie. Deze regels zijn beschreven in het Besluit bodemkwaliteit. Het doel van het Besluit bodemkwaliteit is te voorkomen dat de bodem (grond en grondwater) en het oppervlaktewater verontreinigd worden door het gebruik van bouwstoffen, grond of baggerspecie. Daarnaast wordt gestreefd naar hergebruik van grondstoffen, zodat minder materiaal wordt gestort en minder nieuwe grondstoffen hoeven te worden gewonnen.

  Met betrekking tot de te plaatsen geluidwallen merken wij op dat de bodemkwaliteit van de aangevoerde grond moet voldoen aan de voorschriften en bepalingen van genoemd Besluit bodemkwaliteit AW2000/schone grond. In deze vergunning is bepaald de kwaliteitgegevens van de aangevoerde grond uiterlijk 5 werkdagen voor aanvang van de werkzaamheden bij het meldpunt bodemkwaliteit moet worden gemeld.

- Voor wat het geluid betreft is onderzocht en berekend of aan de daarvoor geldende normering kan worden voldaan. In het rapport wordt als voorkeursnorm in eerste instantie uitgegaan van de normering uit de Circulaire Schietlawaai zoals die voor reguliere, dagelijks gebruikte situaties moet worden gehanteerd. Vervolgens is ook aan het gemeentelijk geluidbeleid getoetst, een beleid dat vastgelegd is in de Nota geluidsbeleid rapportnummer M.2006.0718.08R001. Op basis van dat rapport kan worden geconcludeerd dat:
  - in de aangevraagde situatie ruimschoots wordt voldaan aan de voorkeursnorm L_{knal}.
  - in de aangevraagde situatie voldaan wordt aan de voorkeursnorm voor L_r uit de circulaire Schietlawaai bij alle woningen van derden.
  - op alle woningen van derden voldaan wordt aan de bovengrens uit de Nota geluidbeleid van de gemeente Rijssen-Holten .
  - op 2 punten het ambitieniveau wordt overschreden.
  - de overschrijding vergunbaar is gelet op de getroffen maatregelen zoals de zeer beperkte openingstijden en geluidwallen.

Ad 3: Redelijkerwijs te verwachten ontwikkelingen
Met betrekking tot de op te richten inrichting zelf zijn geen relevante veranderingen of ontwikkelingen bekend.

In de nabijheid van de inrichting zijn de volgende toekomstige ontwikkelingen te verwachten die van belang zijn met het oog op de bescherming van het milieu:
In het kader van de ruilverkaveling zullen omliggende percelen mogelijk van eigenaar veranderen. Omdat de onveilige zone over gronden van derden is gelegen en op grond van de voorschriften van deze omgevingsvergunning hiervoor toestemming van de eigenaar is vereist, is deze ontwikkeling voor de inrichting van belang. In de voorschriften is hier uit veiligheidsoverwegingen aandacht aan besteedt.

Ad 4. *De ingebrachte adviezen en zienswijzen.*
Voor de ingebrachte adviezen wordt verwezen naar het deel van deze beschikking dat ingaat op de gevolgde procedure.

Ad 5: Maatregelen ter voorkoming of beperking van nadelige gevolgen
In het belang van het bereiken van een hoog niveau van bescherming van het milieu worden aan de vergunning de voorschriften verbonden, die nodig zijn om de nadelige gevolgen die de inrichting voor het milieu kan veroorzaken, te voorkomen of, indien dat niet mogelijk is, zoveel mogelijk - bij voorkeur bij de bron - te beperken en ongedaan te maken. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat in de inrichting ten minste de voor de inrichting in aanmerking komende beste beschikbare technieken worden toegepast.

Ad 6: Mate van milieuzorg
De kleiduivenschietvereniging past geen milieuzorgsysteem toe. Daarom zijn er aan deze vergunning voorschriften verbonden.

Daarnaast hebben wij, conform artikel 2.14, lid 1 sub b Wabo rekening gehouden met:
1. het gemeentelijke milieubeleidsplan;
2. het provinciale milieubeleidsplan;
3. het nationaal milieubeleidsplan;
4. het geldende afvalbeheersplan;
5. de richtwaarden.

De gemeente Rijssen-Holten heeft een gemeentelijk milieubeleidsplan (GMP) vastgesteld voor de periode 2010-2013. Met betrekking tot de inrichting is in het gemeentelijk milieubeleidsplan bepaald dat voor wat het geluidaspect betreft de gemeente zich ten doel stelt '*dat haar inwoners geen ernstige geluidoverlast ondervinden en overlast door geluidhinder tot een minimum wordt beperkt'*. Om ernstige geluidoverlast te voorkomen of te beperken is een Nota geluidbeleid opgesteld.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Rijssen-Holten hebben op 12 mei 2009 een 'Nota geluidsbeleid' vastgesteld (Rapport M.2006.0718.08.R001 Gebiedsgericht geluidsbeleid gemeente Rijssen-Holten). Deze nota is vastgesteld op grond van de gewijzigde Wet geluidhinder (Staatsblad 350, 2006) die op 1 januari 2007 van kracht is geworden. De Nota geluidsbeleid biedt een toetsingskader voor ondermeer vergunningverlening in het kader van de Wet milieubeheer.

Voor wat het bodemaspect betreft richt het GMP van de gemeente zich ondermeer op '*bewust en duurzamer gebruik van de bodem, waarbij de gebruikswaarde van de bodem moet worden behouden'.*

De gemeente Rijssen-Holten heeft ten aanzien van vergunningverlening en handhaving de visie dat elk bedrijf moet beschikken over een adequate vergunning en moet voldoen aan de geldende wet- en regelgeving.

Gedeputeerde staten van de provincie Overijssel hebben in juli 2009 een Omgevingsverordening vastgesteld. Die verordening is op 1 september 2009 inwerking getreden. Met betrekking tot de inrichting is in genoemde verordening hoofdzakelijk de ruimtelijke invulling bepaald. Zie inhoudelijk hierover onder punt 2.1 van deze beschikking.

Wij hebben rekening gehouden met de richtwaarden die gesteld zijn bij algemene maatregel van bestuur en die betrekking hebben op de compartimentgebonden aspecten. Samenvattend betreft het de volgende AMvB's.
- Activiteitenbesluit;
- Besluit kleiduivenschieten milieubeheer;
- Besluit bodemkwaliteit.

Ten slotte hebben wij conform artikel 2.14, lid 1, sub c Wabo bij onze beslissing het volgende in ieder geval in acht genomen:
1. de beste beschikbare technieken;
2. de grenswaarden;
3. de aanwijzing van de minister;
4. de ontvangen adviezen.

Binnen de inrichting moeten de beste beschikbare technieken worden toegepast. Bespreking van BBT heeft reeds plaatsgevonden bij de individuele beoordeling van de milieucompartimenten in het akoestisch -en bodemdeel van deze beschikking. Samengevat merken wij hierover op dat aan de best beschikbare technieken wordt voldaan.
Nu aan dit criterium kan worden voldaan, kan de vergunning voor wat betreft dit aspect worden verleend.

Ten slotte dienen wij de ontvangen adviezen in acht te nemen, voor zover in het advies door de adviseur is aangegeven dat daaraan moet worden voldaan. Op pagina 5 van deze beschikking zijn wij op dit advies ingegaan.

CONCLUSIE
Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op de activiteiten schieten (bodembelasting, fijn stof en geluid) binnen een inrichting zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren. Dit wordt in deze beschikking verder gemotiveerd.

AFVALPREVENTIE
Algemeen
In de Regeling aanwijzing BBT-documenten is de Handreiking wegen naar preventie bij bedrijven en het Werkboek wegen naar preventie bij bedrijven opgenomen. De in deze Handreiking en het Werkboek beschreven maatregelen ten aanzien van afvalscheiding en -preventie merken wij aan als BBT.

Afval- en emissiepreventie is het voorkomen of beperken van het ontstaan van afval en emissies of de milieuschadelijkheid ervan, door reductie aan de bron of door intern hergebruik. Preventie van afval is een van de hoofddoelstellingen van het afvalstoffenbeleid. Op welke wijze invulling kan worden gegeven aan preventie is beschreven in de Handreiking "Wegen naar preventie bij bedrijven" (Infomil 2005). Uitgangspunt voor alle bedrijven is dat ontstaan van afval zoveel mogelijk moet worden voorkomen of beperkt.

De Handreiking "Wegen naar preventie bij bedrijven" hanteert ondergrenzen die de relevantie van afvalpreventie bepalen. Hierin wordt gesteld dat afvalpreventie relevant is wanneer er jaarlijks meer dan 25 ton (niet gevaarlijk) bedrijfsafval en/of meer dan 2,5 ton gevaarlijk afval binnen de inrichting vrijkomt.

De totale hoeveelheid afval ligt beneden de gehanteerde ondergrenzen. Wij hebben daarom in deze vergunning geen verdergaande aandacht besteed aan de preventie van afvalstoffen.

AFVALWATER
Algemeen
Binnen de inrichting ontstaan geen afvalwaterstromen.

IPPC
Richtlijn 96/61/EG (gecodificeerd: Richtlijn 2008/1/EG) van de Raad van de Europese Unie van 24 september 1996 inzake geïntegreerde preventie en bestrijding van verontreiniging - hierna: de IPPC-richtlijn - verplicht het bevoegd gezag een omgevingsvergunning op te stellen, die voldoet aan de in deze richtlijn geformuleerde eisen voor nieuwe en bestaande installaties. De IPPC-richtlijn is van toepassing op activiteiten die zijn opgenomen in Bijlage I van de Richtlijn.

De vergunningaanvraag betreft niet het oprichten van een inrichting waartoe geen IPPC-installatie behoort.

BODEM
Algemeen
Het (nationale) preventieve bodembeschermingbeleid is vastgelegd in de Nederlandse Richtlijn Bodembescherming bedrijfsmatige activiteiten (NRB). In de Regeling aanwijzing BBT-documenten is de NRB aangewezen als BBT (Best Beschikbare Techniek).
Uitgangspunt van de NRB is dat door een doelmatige combinatie van bodembeschermende maatregelen en voorzieningen een verwaarloosbaar bodemrisico (bodemrisicocategorie A) wordt gerealiseerd.

Gelet op de aanvraag vinden binnen de inrichting de volgende, bodembedreigende activiteiten plaats:
1. oprichting van geluidwallen;
2. kleiduivenscherven;
3. staalhagel.

Voor de oprichting van de geluidwallen zijn, ter voorkoming van bodemverontreiniging, voorschriften in deze vergunning opgenomen.

Uit de aanvraag, de samenstelling van de kleiduiven en de gebruikte staalhagel blijkt dat er binnen de inrichting geen specifiek bodembedreigende stoffen aanwezig zijn of bodembedreigende activiteiten plaatsvinden. Er zijn dan ook geen bodembeschermende voorzieningen of maatregelen nodig. Het vastleggen van de nulsituatie van de bodemkwaliteit is niet noodzakelijk.

ENERGIE

Energieverbruik

Bij de beoordeling van de vergunningaanvraag is rekening gehouden met het aspect zuinig omgaan met energie.

Bij het beoordelen van het energieverbruik is aangesloten bij het bepaalde in het Activiteitenbesluit. In dat besluit zijn in artikel 2.15 de kaders van energiebesparing vastgelegd. Ondermeer is bepaald dat het bevoegd gezag de inrichtinghouder kan verplichten om onderzoek te verrichten naar rendabele energiebesparingsmaatregelen als het energieverbruik meer bedraagt dan 200.000 kilowattuur aan elektriciteit en meer dan 75.000 m^3 aardgasequivalenten aan brandstoffen. Het jaarlijks energieverbruik van aardgas en het verbruik aan elektriciteit ligt ver onder genoemde drempelwaarden. Daarom zijn er in deze omgevingsvergunning geen voorschriften met betrekking tot het energieverbruik verbonden.

EXTERNE VEILIGHEID

Algemeen

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van risico's bij industriële activiteiten en het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving. Het betreft risico's die verbonden zijn met onder meer de productie, de opslag, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen, voor zover deze stoffen als gevolg van een voorval vrij kunnen komen.
De nadruk van het veiligheidsbeleid ligt op een kwalitatieve benadering en heeft tot doel om het risico van (grote) ongevallen met gevaarlijke stoffen bij bedrijven zo klein mogelijk te maken. Enerzijds door de kans dat dergelijke ongevallen plaatsvinden te verkleinen (preventie), anderzijds door de gevolgen van een eventueel ongeval te verkleinen (repressie).

Besluit externe veiligheid inrichtingen

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Om dit doel te bereiken verplicht het besluit het bevoegd gezag afstand te houden tussen kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt een richtwaarde. In het besluit wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en groepsrisico.
Het plaatsgebonden risico (PR) geeft het risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
Het groepsrisico (GR) betreft cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Op grond van artikel 2 lid 1 van het Bevi, valt de inrichting niet onder de werkingssfeer van dit besluit.

Besluit risico's zware ongevallen
Het Brzo is niet van toepassing op kleiduivenschietinrichtingen.

GELUID EN TRILLINGEN
Beschrijving van de activiteiten
De bedrijfsactiviteiten van de onderhavige inrichting hebben tot gevolg dat geluid wordt geproduceerd. Deze geluidsemissie wordt vooral bepaald door het schietlawaai. De schietinrichting bestaat uit vijf kleiduivenbanen (vijf schietposten), zoals afgaande, dwarse en inkomende banen. De precieze discipline is echter niet emissierelevant, omdat de schietrichting of geluidvermogen daarvan vrijwel niet afhangen. De banen worden rondom van geluidafschermende voorzieningen voorzien. Die bestaan uit grondwallen van 4 en 5 meter hoogte, waarvan die laatste voor een groot deel steil is uitgevoerd (tophoek 70 graden) en waarvan circa 35 meter lengte is voorzien van een topscherm zodat 6 meter hoogte wordt bereikt. De ingang wordt uitgevoerd als lage doorgang (tunnel).

De geluidbronnen zijn de hagelgeweren. Gebruikt worden 24-grams patronen. Van belang voor de totale geluidbelasting van de schietaccommodatie is de schotfrequentie, uit te drukken in schoten per uur. Omdat de te hanteren patronen ook van akoestisch belang zijn, is in de voorschriften ondermeer bepaald dat bij het schieten uitsluitend 24-grams patronen mogen worden gebruikt.

De aangevraagde schiettijden zijn beperkt tot de dagperiode, daarom is de avondperiode niet beschouwd. Het aangevraagde gebruik is beperkt tot 6 dagen per jaar, in de periode juli tot en met oktober met tijden van 10.00 tot 18.00 uur. Daarnaast worden akoestisch gezien, geen andere activiteiten aangevraagd.

De akoestische gevolgen van de activiteiten van de inrichting zijn onderzocht en vastgelegd in het rapport ‘ Nota geluidsbeleid rapportnr. M.2006.0718.08.R001 uit 2008 van de gemeente Rijssen-Holten’ dat onderdeel uitmaakt van de aanvraag.
Uit het bij de aanvraag gevoegde geluidrapport blijkt dat aan de normstelling kan worden voldaan.

Toetsingskader
Het geluid wordt beoordeeld op basis van de representatieve bedrijfssituatie. Dit is de toestand waarbij de inrichting volledig gebruik maakt van de volledige capaciteit in de betreffende beoordelingsperiode. Als kenmerkende representatieve bedrijfssituatie is een schotfrequentie beschouwd zoals die door de schietvereniging is aangevraagd. Dat zijn 100 schoten per uur/ baan, dus 500 schoten/uur voor de gehele kleiduivenschietinrichting. Dit is een schotfrequentie die gebaseerd is ervaringscijfers uit het verleden van de vereniging en die goed overeenstemt met de capaciteit van de gevraagde kleiduivenschietbaan.

De geluidbelasting is berekend en vervolgens getoetst aan de daarvoor geldende normen. Als voorkeursnorm is in eerste instantie uitgegaan van de normering uit de Circulaire Schietlawaai zoals die voor reguliere, dagelijks gebruikte situaties wordt gehanteerd. Vervolgens is ook aan het gemeentelijk geluidbeleid getoetst (Nota geluidsbeleid rapportnr. M.2006.0718.08.R001 uit 2008 van de gemeente Rijssen-Holten).

Voor schietlawaai gaat de normstelling voor inrichtingen uit van waarden voor de grootheden L_{knal} (hinder door schrikreacties) en L_r (hinder door herhaalde knallen).
Buiten de schietactiviteiten worden geen andere activiteiten aangevraagd. Gelet op de afstand van de onderhavige inrichting tot de omliggende woningen is het niet aannemelijk dat, zonder genoemde schietactiviteit, enige akoestische hinder van de inrichting zal ontstaan. In de voorschriften is dit gewaarborgd door het stellen van geluidvoorschriften die betrekking hebben op het akoestisch aspect van de inrichting zonder schietlawaai.

Beste Beschikbare Technieken

In de in bijlage 1 bij Regeling omgevingsrecht opgenomen lijst met aangewezen BBT-documenten zijn geen documenten met betrekking tot de milieuessentie geluid aangewezen. Om een hoog niveau van bescherming van het milieu mogelijk te maken, dient de inrichting de meest doeltreffende technieken toe te passen om de emissie van geluid en andere nadelige gevolgen voor het milieu die de inrichting kan veroorzaken, te voorkomen of, indien dat niet mogelijk is, zoveel mogelijk te beperken.

Indien door verlening van de vergunning niet kan worden bereikt dat in de inrichting ten minste de voor de inrichting in aanmerking komende beste beschikbare technieken worden toegepast, moeten wij de vergunning weigeren.

Door het aanleggen van de grondwallen kan de inrichting aan de grenswaarden voldoen. Deze grondwallen strekken ertoe om de geluidemissie zoveel als mogelijk te beperken en ongedaan te maken en kunnen worden aangemerkt als de beste beschikbare technieken en dienen daarom te worden uitgevoerd.

Indirecte hinder
Indirecte hinder door verkeersaantrekkende werking is akoestisch gezien in deze situatie niet te verwachten. Langs de Leiding liggen op beperkte afstand van de schietinrichting geen woningen van derden. Er is geen akoestische herkenbaarheid van inrichtingsgebonden voertuigen.

LUCHT
Toetsing aan de NeR
Gelet op artikel 5.4 Besluit omgevingsrecht en de in bijlage 1 bij Regeling omgevingsrecht opgenomen lijst met aangewezen BBT-documenten is bij de beoordeling van de emissie naar de lucht in deze beschikking rekening gehouden met de Nederlandse emissie Richtlijn Lucht (NeR).

Voor de beoordeling van de luchtemissies is de Nederlandse emissierichtlijn Lucht (NeR) het toetsingskader. De luchtemissies worden getoetst aan de actuele versie van de NeR. In de NeR zijn de meest voorkomende stoffen die worden geëmitteerd naar de lucht ingedeeld in verschillende klassen. Op basis van de indeling in deze klassen kan worden bepaald welke algemene eisen voor de procesemissies van deze stoffen van toepassing zijn.

De NeR kent algemene eisen en een groot aantal bijzondere regelingen. De bijzondere regelingen gaan over processen of omstandigheden die zodanig van het algemene beeld afwijken, dat de algemene aanpak onvoldoende toepasbaar is. Het gaat enerzijds om regelingen voor diffuse stofemissies (zie §3.8) en om situaties die afwijken van het gebruikelijke patroon. Anderzijds zijn er de regelingen voor specifieke processen, voor het bestrijden van geurhinder en voor de reductie van de emissie van vluchtige organische stoffen (VOS).

De activiteiten van de inrichting brengt emissies naar de lucht met zich mee. In de inrichting worden de volgende (potentiële) luchtemissies onderscheiden:
1. emissie van stof afkomstig van kruitdampen.

Op de inrichting is geen bijzondere regeling uit de NeR van toepassing.

Beste beschikbare technieken
Om een hoog niveau van bescherming van het milieu mogelijk te maken, dient de inrichting de meest doeltreffende technieken toe te passen om de emissies naar de lucht en andere nadelige gevolgen voor het milieu die de inrichting kan veroorzaken, te voorkomen of, indien dat niet mogelijk is, zoveel mogelijk te beperken. Indien door verlening van de vergunning niet kan worden bereikt dat in de inrichting ten minste de voor de inrichting in aanmerking komende beste beschikbare technieken worden toegepast, moeten wij de vergunning weigeren.

Gelet op ondermeer de zeer beperkte omvang van de inrichting, de 6 schietdagen per jaar en de openingstijden, kunnen de hiervoor besproken maatregelen om de emissie van stoffen in de lucht te voorkomen dan wel te beperken, worden aangemerkt als de beste beschikbare technieken.

Luchtkwaliteit
Het wettelijk kader voor de luchtkwaliteit is gegeven in de volgende documenten:
- Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer;
- Besluit niet in betekenende mate bijdragen luchtkwaliteitseisen;
- Regeling niet in betekenende mate bijdragen luchtkwaliteitseisen;
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007;
- Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007;
- Besluit gevoelige bestemmingen luchtkwaliteitseisen;
- Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn in bijlage 2 bij de Wet milieubeheer bepaalde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen zijn grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM10), lood, koolmonoxide en benzeen.

Aangezien verlening van de vergunning gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit moet in beginsel onderzoek worden verricht naar de gevolgen van de aangevraagde activiteiten voor de in bijlage 2 van de Wet milieubeheer genoemde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht. Dit onderzoek kan echter achterwege blijven indien de activiteit waarvoor vergunning wordt gevraagd betrekking heeft op een of meer categorieën van gevallen als genoemd in de Regeling niet in betekenende mate bijdragen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen. In die gevallen wordt aangenomen dat de toename van de concentratie in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM10) als stikstofdioxide de 3% grens van de jaargemiddelde concentratie niet overschrijdt.

Voor de onderhavige inrichting zijn de volgende grenswaarden van belang:
Aan overeenkomstig titel 5.2 Wm gestelde grenswaarden voor zwevende deeltjes (§ 5.2.5 Beoordeling van de luchtkwaliteit) moet door de inrichting worden voldaan. Hierover merken wij het volgende op:
Op grond van voorschrift 4.1 gelden de volgende grenswaarden voor zwevende deeltjes (PM_{10}):
40 microgram per m^3 als jaargemiddelde concentratie;
50 microgram per m^3 als 24-uurgemiddelde concentratie, waarbij geldt dat deze maximaal 35 maal per kalenderjaar mag worden overschreden.

Hoewel daarnaar geen expliciet onderzoek is verricht, is voldoende aannemelijk dat de luchtkwaliteit vanwege de zeer beperkte openingstijden en omvang van de inrichting, in de nabije omgeving van de inrichting door de aangevraagde activiteiten niet verslechtert en beschouwd kan worden als niet in betekenende mate.

VERKEER EN VERVOER
Beleid
Op grond van de Regeling aanwijzing BBT-documenten is bij de beoordeling van verkeer en vervoer in de aanvraag en bij de op te leggen voorschriften rekening gehouden met de Handreiking wegen naar preventie bij bedrijven en het Werkboek wegen naar preventie bij bedrijven.

In artikel 1.1 lid 2 van de Wet milieubeheer is aangegeven dat onder de bescherming van het milieu ook moet worden verstaan de zorg voor het beperken van de nadelige gevolgen voor het milieu van het personen- en goederenverkeer van en naar de inrichting.

De Wet milieubeheer biedt naast de mogelijkheden om de verkeersaantrekkende werking van een inrichting te beperken geen verdere mogelijkheid harde voorschriften met betrekking tot verkeer en vervoer aan de vergunning te verbinden. Het is niet mogelijk in de vergunning een bepaalde vervoerwijze van goederen verplicht voor te schrijven, ook niet voor specifieke goederen stromen. Ook kan geen compleet goederen vervoersplan worden opgelegd.

De Wet milieubeheer biedt wel instrumenten om bedrijven te stimuleren het vervoer over de weg en de automobiliteit van werknemers terug te dringen. Gelet op de beperkte omvang van de inrichting zijn geen extra voorschriften opgenomen ten aanzien van verkeer en vervoer van en naar de inrichting.

TOETSINGSDOCUMENT NATURA 2000

Inleiding

De Europese Unie (EU) heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van grote biologische, esthetische en economische waarde is. Om deze natuur te behouden heeft de EU het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de EU. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het EU-beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit. Natura-2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992). Beide richtlijnen zijn in Nederland onder andere opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998). Voor Nederland gaat het in totaal om 162 gebieden.

Het is verboden om zonder vergunning, of in strijd met aan die vergunning verbonden voorschriften of beperkingen projecten of andere handelingen te realiseren onderscheidenlijk te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstelling de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het Natura 2000-gebied is aangewezen. Gelet op de zeer beperkte omvang van de gevraagde activiteiten en de ligging van het dichtstbijzijnde habitatgebied, is het niet aannemelijk dat vanwege de inrichting niet aan de instandhoudingsdoelstellingen van het betreffende gebied kan worden voldaan.

BIJLAGE: BEGRIPPEN

HEMELWATER:
Alle neerslag, zoals regen, sneeuw of hagel.

VOOR ZOVER EEN DIN-, NEN-, NEN-EN-, OF NEN-ISO-NORM, ...:
Voor zover in een voorschrift verwezen wordt naar een DIN-, DIN-ISO, NEN-, NEN-EN-, NEN-ISO-, NVN-norm, AI-blad, BRL, CPR, PGS of NPR, wordt de uitgave bedoeld die voor de datum waarop de vergunning is verleend het laatst is uitgegeven met tot die datum uitgegeven aanvullingen of correctiebladen. Indien er sprake is van reeds bestaande constructies, toestellen, werktuigen en installaties is -de norm, BRL, CPR, PGS, NPR of het AI-blad van toepassing die bij de aanleg of installatie van die constructies, toestellen, werktuigen en installaties is toegepast, tenzij in het voorschrift anders is bepaald.

Alle onderstaande verklaringen en definities zijn van toepassing op de in de voorschriften gebruikte benamingen en termen, aangevuld met, dan wel in afwijking van de in NEN 5880 (Afval en afvalverwijdering, Algemene termen en definities) en de NEN 5884 (Afval en afvalverwerking, termen en definities voor bouw- en sloopafval) gegeven verklaringen en definities.

BESTELADRESSEN:
publicaties zijn in ieder geval verkrijgbaar bij de onderstaande instanties:
- overheidspublicaties zoals AI-bladen en CPR-richtlijnen bij:
SDU Service, afdeling Verkoop
Postbus 20014
2500 EA DEN HAAG
telefoon (070) 378 98 80
telefax (070) 378 97 83

- PGS-richtlijnen zijn digitaal verkrijgbaar via www.publicatiereeksgevaarlijkestoffen.nl

- DIN, DIN-ISO, NEN, NEN-EN, NEN-ISO, NVN-normen en NPR-richtlijnen bij:
Nederlands Normalisatie-instituut (NEN), Afdeling verkoop
Postbus 5059
2600 GB DELFT
telefoon (015) 269 03 91
telefax (015) 269 02 71
www.nen.nl

- InfoMil is het informatiecentrum in Nederland over milieu wet- en regelgeving.
www.infomil.nl

BEOORDELINGSHOOGTE:
De hoogte van het beoordelingspunt boven het maaiveld.

BEOORDELINGSPUNT:
Het punt waar het $L_{Ar,LT}$ en het L_{Amax} worden bepaald en getoetst aan de (eventuele) grenswaarden.

BESTAANDE INSTALLATIE:
Installatie waarvoor eerder een vergunning is verleend.

BESTE BESCHIKBARE TECHNIEKEN (BBT):
Voor het bereiken van een hoog niveau van bescherming van het milieu meest doeltreffende technieken om de emissies en andere nadelige gevolgen voor het milieu, die een inrichting kan veroorzaken, te voorkomen of, indien dat niet mogelijk is, zoveel mogelijk te beperken, die - kosten en baten in aanmerking genomen - economisch en technisch haalbaar in de bedrijfstak waartoe de inrichting behoort, kunnen worden toegepast, en die voor degene die de inrichting drijft, redelijkerwijs in Nederland of daarbuiten te verkrijgen zijn; daarbij wordt onder technieken mede begrepen het ontwerp van de inrichting, de wijze waarop zij wordt gebouwd en onderhouden, alsmede de wijze van bedrijfsvoering en de wijze waarop de inrichting buiten gebruik wordt gesteld.

BODEMBEDREIGENDE STOF:
Stof die de bodem kan verontreinigen als bedoeld in paragraaf 3.1 van deel A3 van de NRB.

BODEMRISICO(CATEGORIE):
Typering van de kans op (en omvang van) een bodembelasting door een specifieke bedrijfsmatige activiteit.

BODEMRISICOCATEGORIE A:
Verwaarloosbaar bodemrisico.

BRZO:
Besluit Risico's Zware Ongevallen.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS:
Burgemeester en wethouders van de gemeente Rijssen-Holten.

CONTROLEPUNT (T.B.V. GELUID):
Punt om ten behoeve van het controleren van de vergunning een geluidmeting te kunnen uitvoeren.

FEESTDAGEN:
Feestdagen zoals gedefinieerd in de Algemene termijnenwet.

GELUIDBELASTING:
De etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau.

GELUIDSGEVOELIGE BESTEMMINGEN:
Gebouwen of objecten, aangewezen bij algemene maatregel van bestuur krachtens de artikelen 49 en 68 van de Wet geluidhinder (Stb. 1982, 465).

GELUIDSNIVEAU IN DB(A):
Het niveau van het ter plaatse optredende geluid, uitgedrukt in dB(A), overeenkomstig de door de Internationale Elektrotechnische Commissie (IEC) terzake opgestelde regels, zoals neergelegd in de IEC-publicatie no. 651, uitgave 1989.

GEVAARLIJKE AFVALSTOFFEN:
Afvalstoffen zoals aangewezen in de regeling Europese afvalstoffenlijst (Eural).

LANGTIJDGEMIDDELD BEOORDELINGSNIVEAU (LAr,LT):
Het A-gewogen gemiddelde van de afwisselende niveaus van het ter plaatse optredende geluid, bepaald in de loop van een bepaalde periode en vastgesteld en beoordeeld overeenkomstig de 'Handleiding meten en rekenen industrielawaai', uitgave 1999.

MAXIMALE GELUIDNIVEAU (LAmax):
Het hoogste A-gewogen geluidsniveau, afgelezen in de meterstand 'fast', verminderd met de meteocorrectieterm Cm. De meterstand 'fast' komt overeen met een tijdconstante van 125 ms.

NEN:
Een door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut (NEN) uitgegeven norm.

NEN 5077:
Geluidwering in gebouwen - Bepalingsmethoden voor de grootheden voor geluidwering van uitwendige scheidingsconstructies, luchtgeluidisolatie, contactgeluidisolatie, geluidniveaus veroorzaakt door installaties en nagalmtijd.

NER:
Nederlandse Emissie Richtlijn Lucht.

NRB:
Nederlandse Richtlijn Bodembescherming bedrijfsmatige activiteiten, Informatiecentrum Milieuvergunningen (InfoMil).

NULSITUATIE:
De kwaliteit van de grond en het grondwater ter plaatse van de inrichting op het moment dat de bedrijfsactiviteiten zijn gestart.

ONVEILIGE ZONE:
Gebied waar projectielen -direct of indirect- terecht kunnen komen en waar daardoor gevaar bestaat (ook: valzone) voor mens en dier.

PGS:
Publicatiereeks Gevaarlijke Stoffen, onder verantwoordelijkheid van vier departementen uitgebrachte richtlijnen voor opslag en handling van gevaarlijke stoffen (voorheen CPR-richtlijn). De adviesraad gevaarlijke stoffen heeft voor het tot stand komen van deze richtlijnen een adviserende taak. PGS richtlijnen zijn te downloaden via www.publicatiereeksgevaarlijkestoffen.nl.

REPRESENTATIEVE BEDRIJFSSITUATIE:
Toestand waarbij de voor de geluidproductie relevante omstandigheden kenmerkend zijn voor een bedrijfsvoering bij volledige capaciteit in de te beschouwen etmaalperiode.

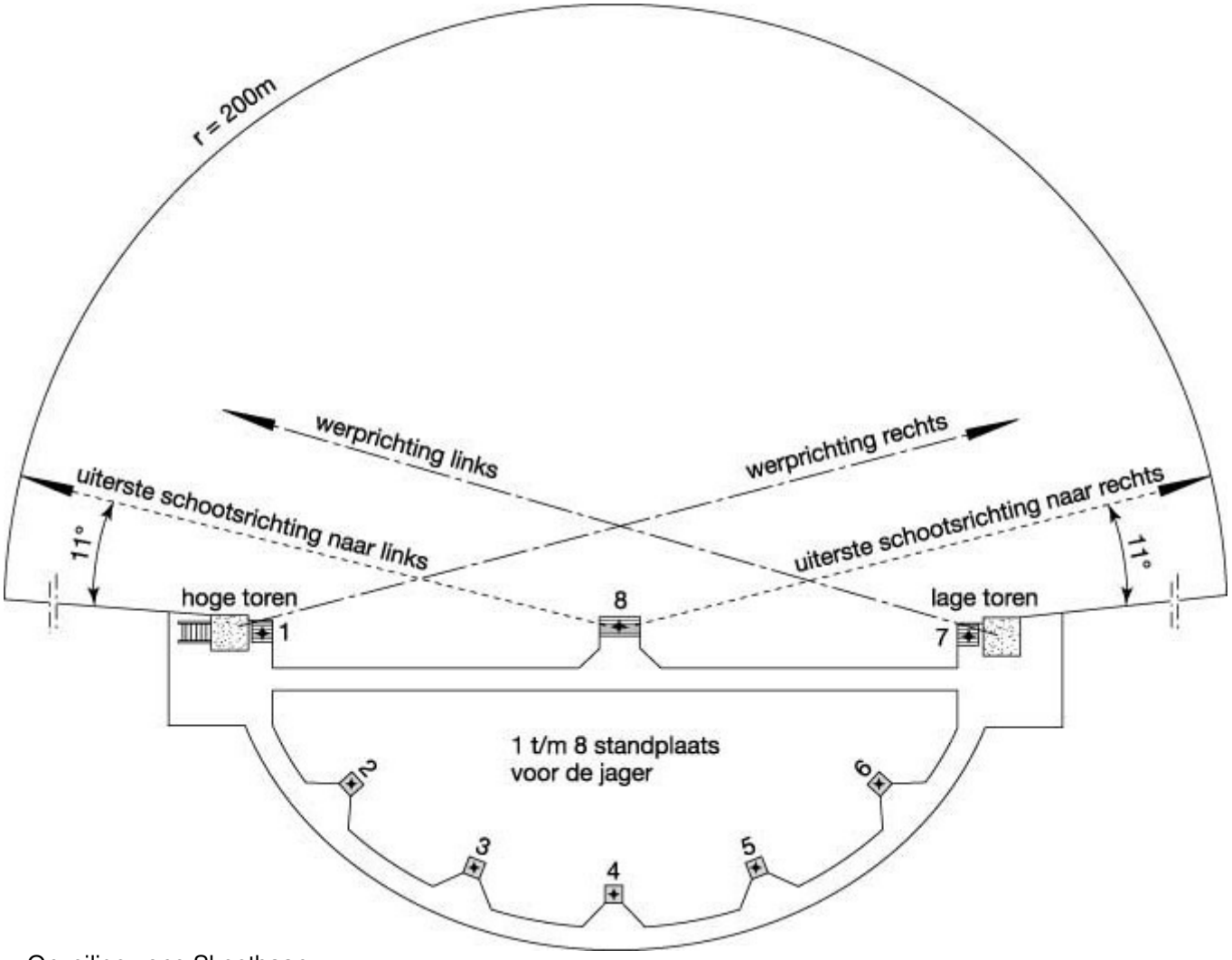
RISICO:
De mate van ongewenste gevolgen van een activiteit in relatie met de kans dat deze zich voordoen.

VLG:
Regeling vervoer over land van gevaarlijke stoffen.

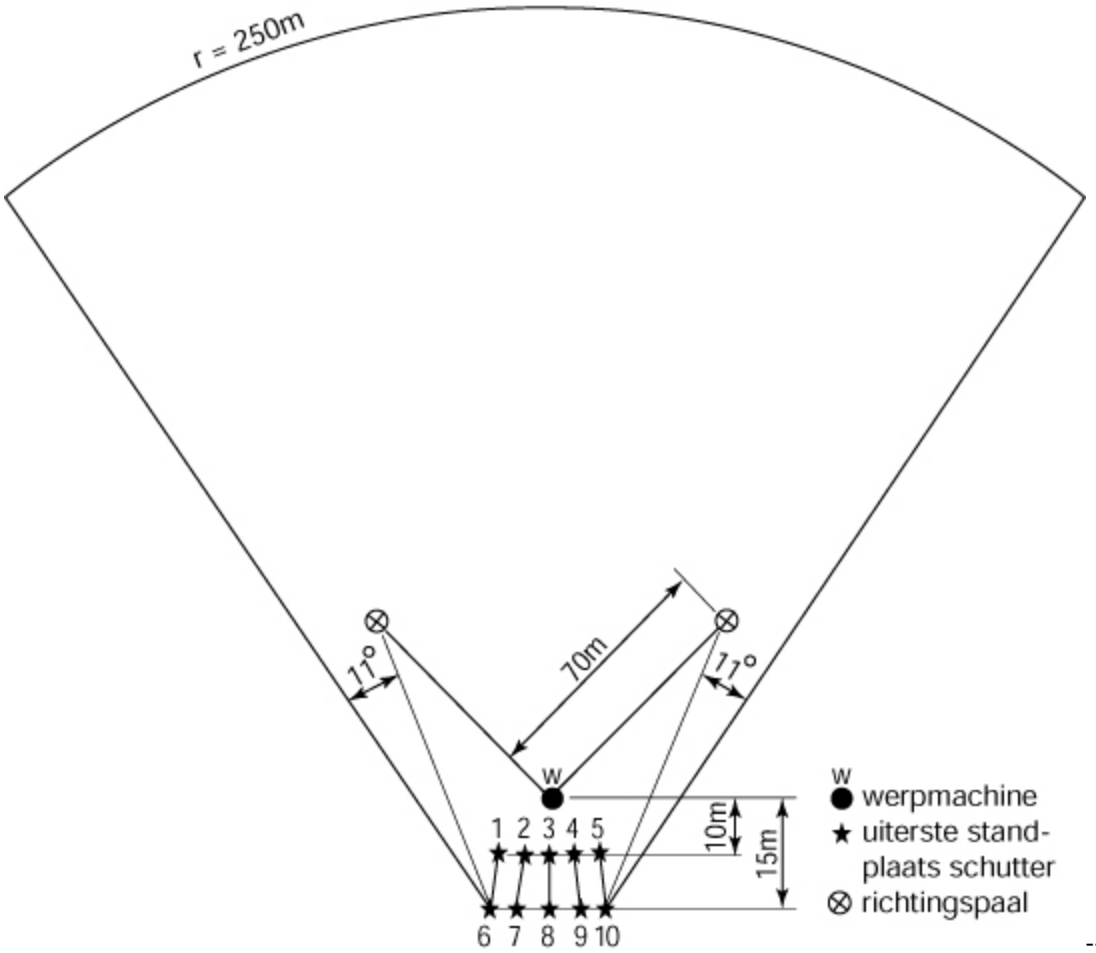
WERKVOORRAAD:
De hoeveelheid aan opgeslagen grond- en hulpstoffen in emballage die nodig is voor de productie van .. werkdag en meer dan 25 kilogram of liter betreft.

WONING:
Een gebouw of deel van een gebouw dat voor bewoning gebruik wordt of daartoe is bestemd.

KLEIDUIVENBANEN:
Tijdens het schieten op kleiduivenschietbanen moet een onveilige zone in acht worden genomen, bepaald conform het gestelde in de afbeeldingen en door de aanvrager zijn weergegeven op een overzichtstekening.

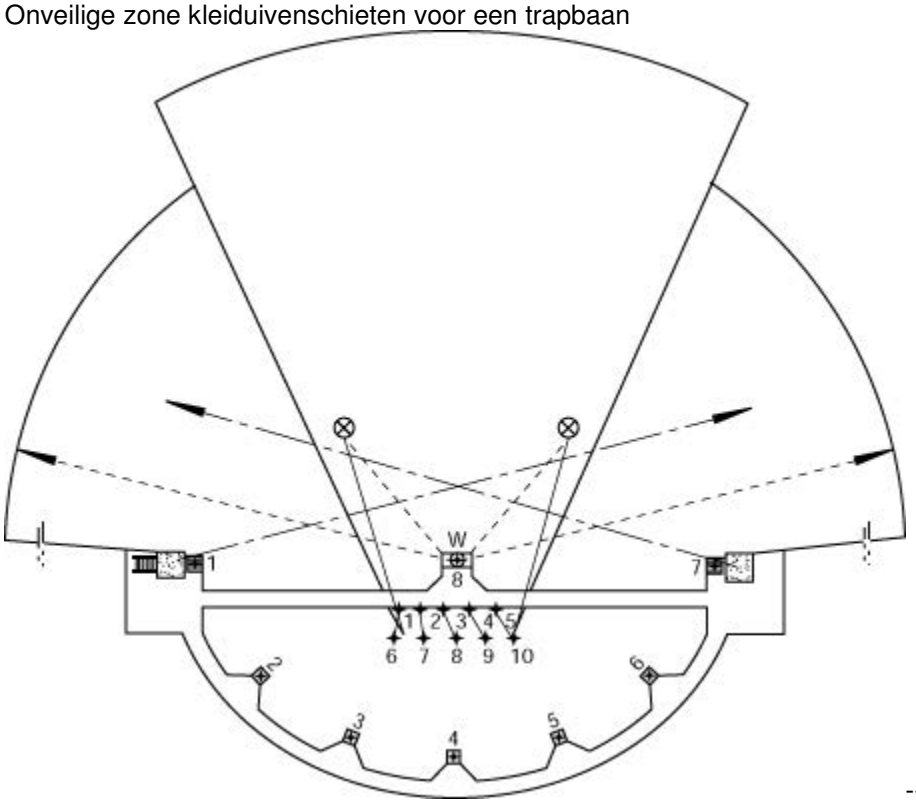


-- Onveilige zone Skeetbaan

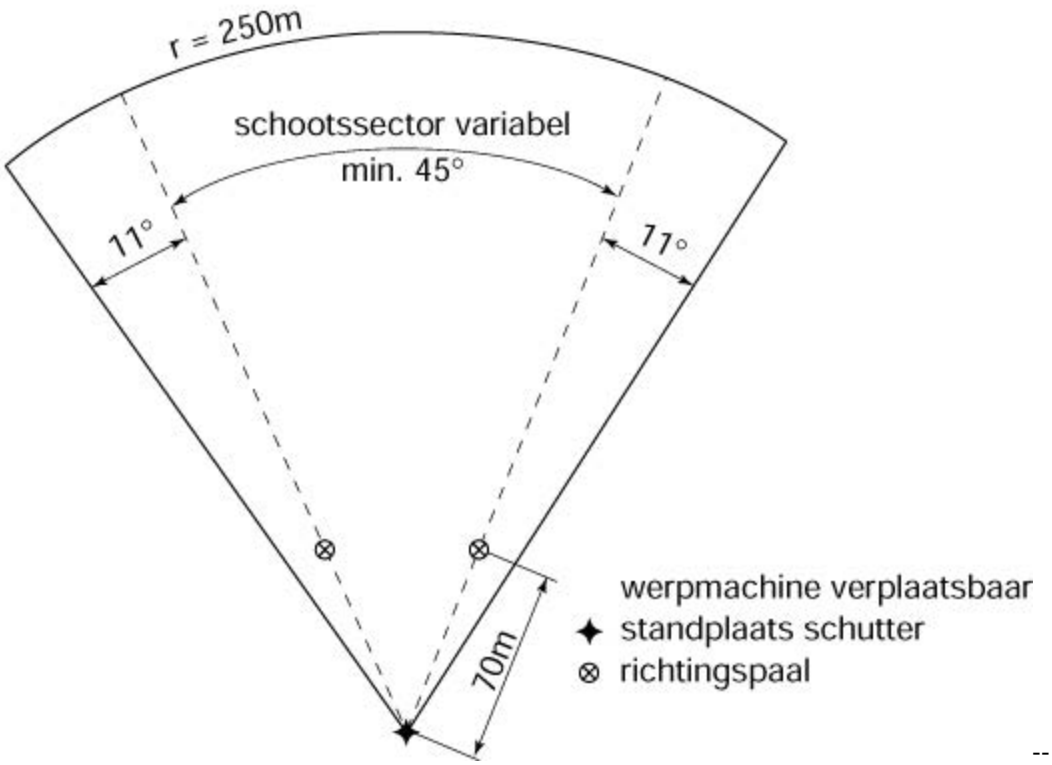


--

Onveilige zone kleiduivenschieten voor een trapbaan

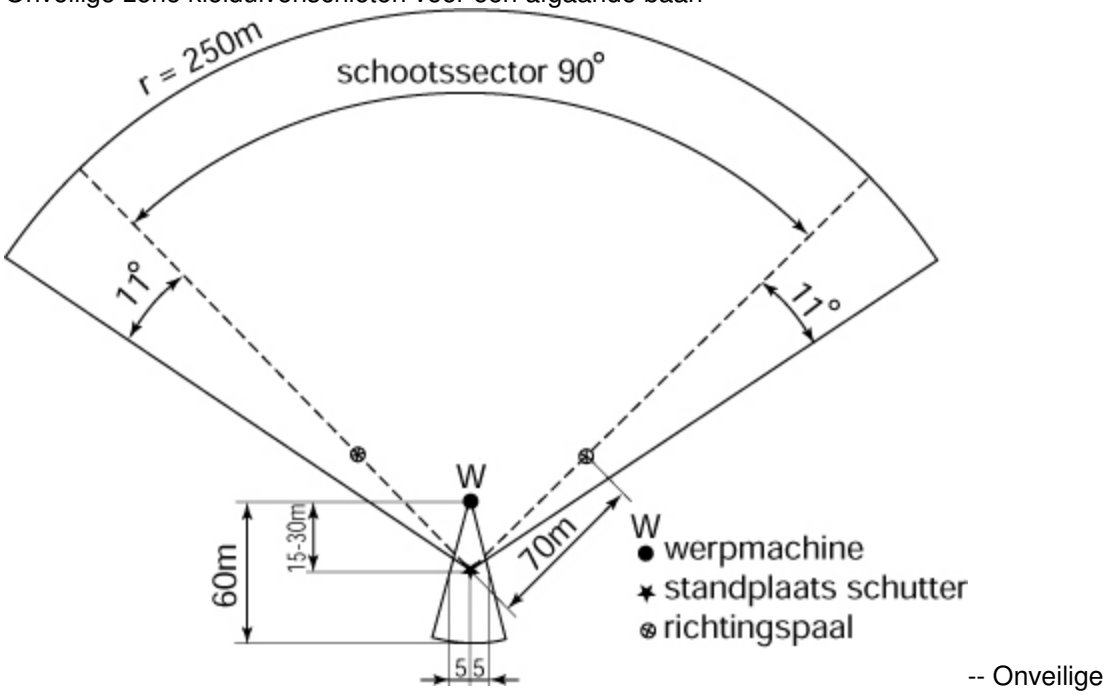


-- Onveilige zone kleiduivenschieten voor een gecombineerde skeet-trapbaan

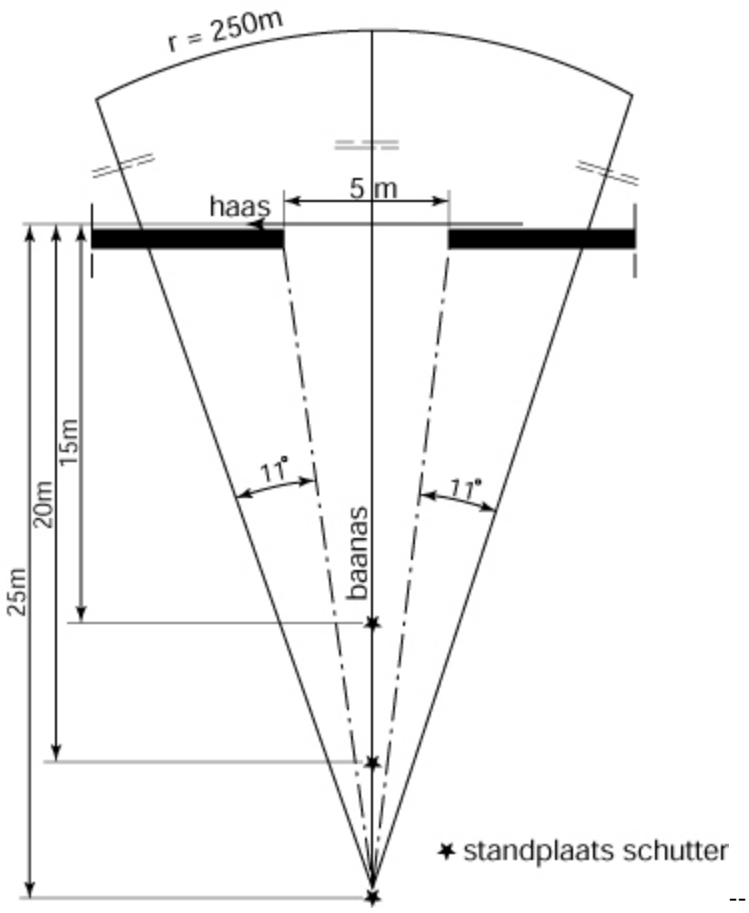


--

Onveilige zone kleiduivenschieten voor een afgaande baan



-- Onveilige zone kleiduivenschieten voor een inkomende baan



kleiduivenschieten

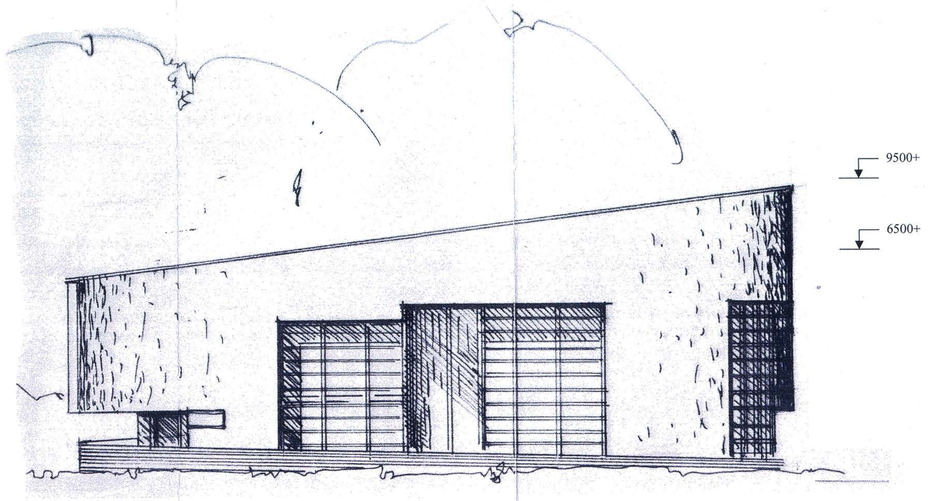
BIJLAGE: ACTIES

Deze bijlage bevat een beknopte weergave van directe acties die uitgevoerd moeten worden op grond van de vergunning. Bij iedere actie is het nummer van het voorschrift in de vergunning en de frequentie vermeld. Het uitvoeren van deze acties houdt niet in dat hiermee is voldaan aan alle voorschriften van de vergunning.

1.2.9	2 werkdagen voor aanvang	Overleggen bouwregistratiegegevens werkzaamheden
1.3.1.7	Altijd	Opstellen en toezicht op naleven instructie
1.3.1.10	Lange werkonderbreking	Afvoeren (gevaarlijke) afvalstoffen
1.3.1.11	Zonodig	Registratie klachten en acties verg. houder
1.3.1.14	Altijd	Bijhouden centraal registratiesysteem
1.3.1.15	Gedurende ... jaar	Bewaren registers, rapporten e.d.
1.3.5.2	Binnen 14 dagen	Aanwijzen toezichthouders
1.3.7.6	Altijd	Zekerstellen onveilige zone
1.3.7.7	Direct	Plaatsen waarschuwingsborden
1.3.7.10	Direct	Aangeven standplaats schutter
1.3.7.11	Altijd	Controle windsnelheid

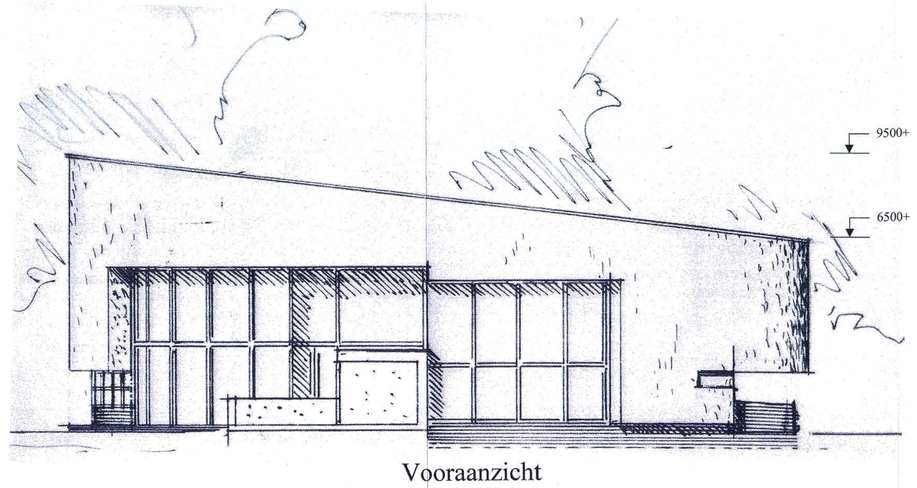
Uw contactpersoon voor de uitvoering van de werkzaamheden is de heer A.J.M. (André) Pierik van de afdeling Wonen en Ondernemen, team Handhaving (WOH). Hij is bereikbaar op telefoonnummer (0548) 854608 of via email a.pierik@rijssen-holten.nl

Bijlage 47 Ontwerp Landgoed Look in Holten



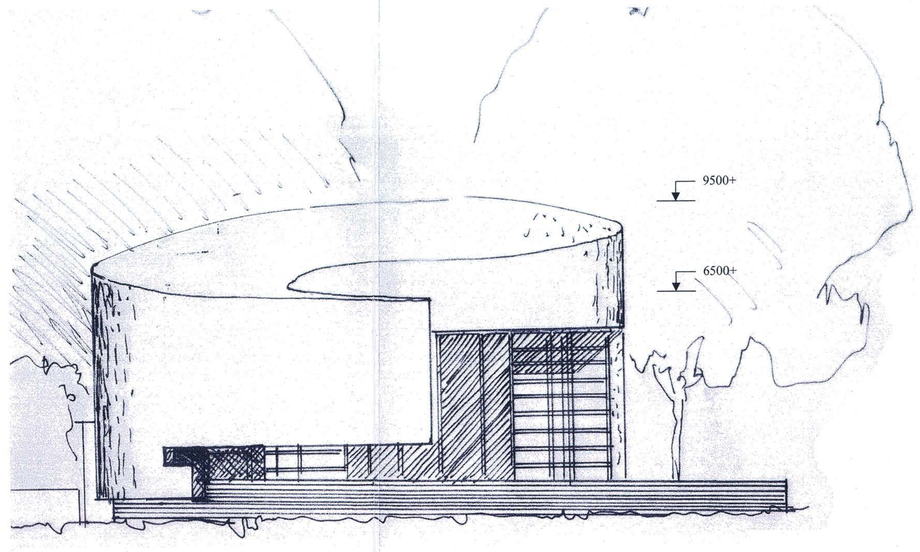
Achteraanzicht

1:100



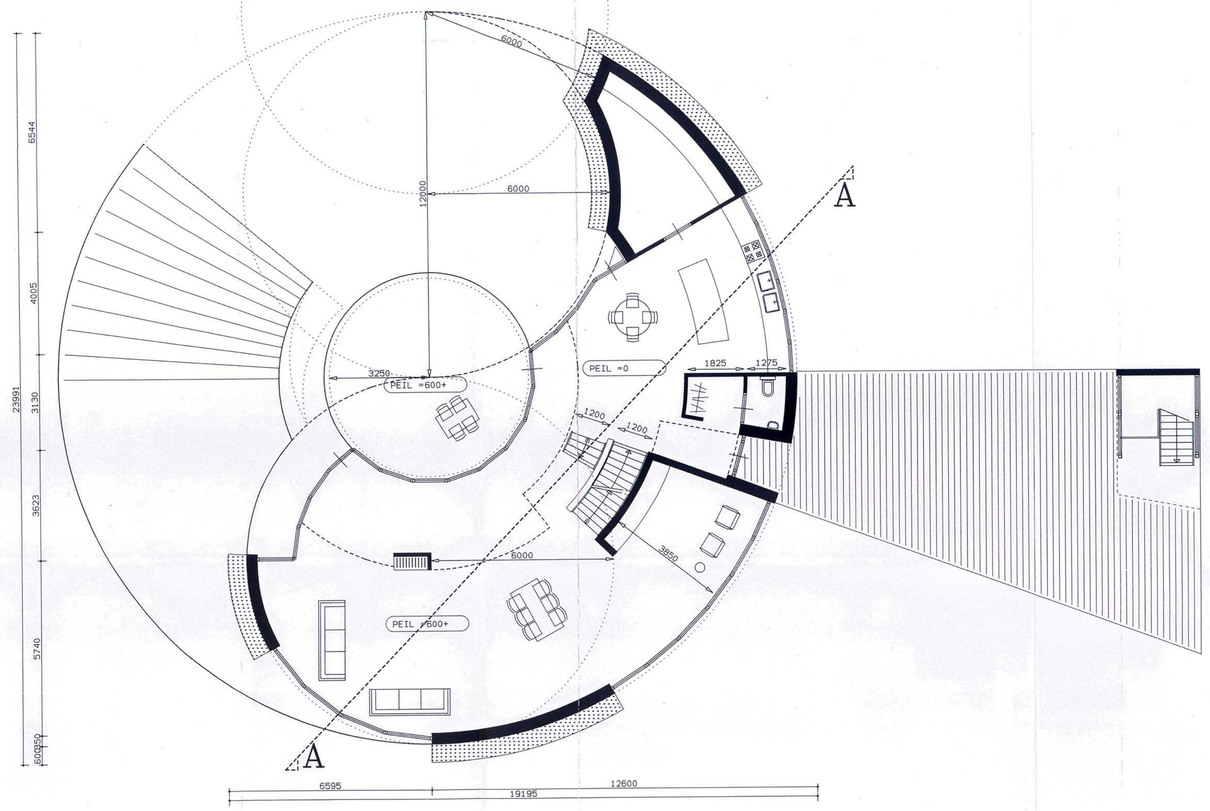
Vooraanzicht

1:100



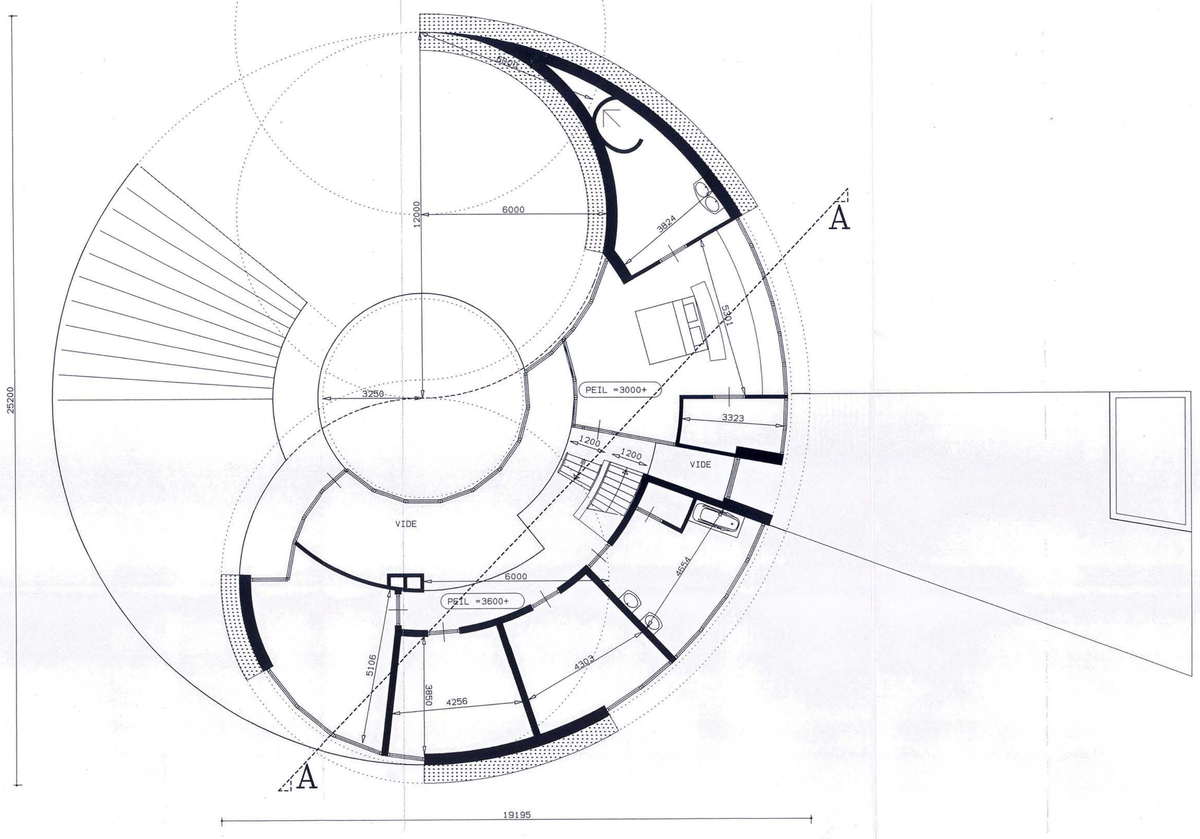
Rechter zijaanzicht

1:100



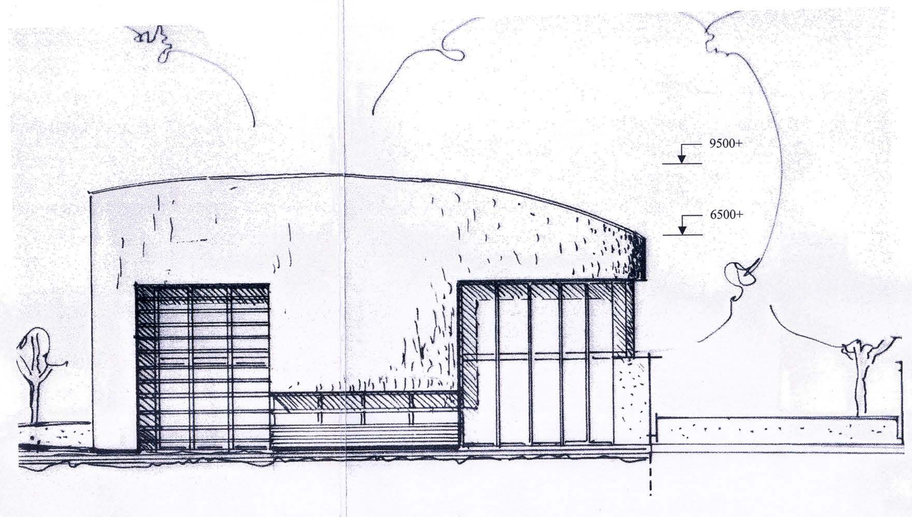
Beganegrond

1:100



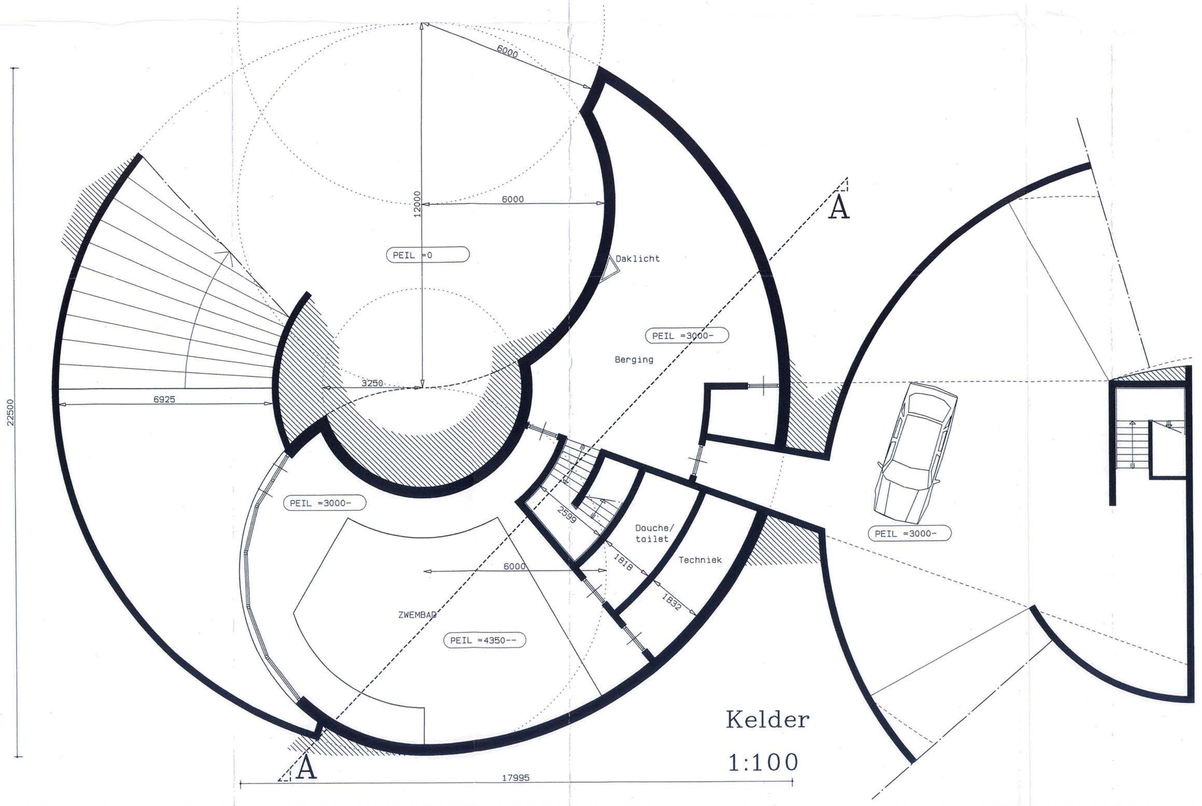
Verdieping

1:100



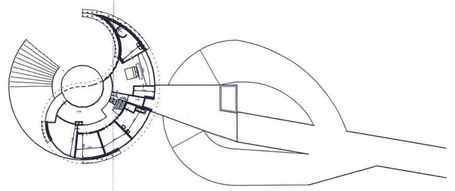
Linker zijaanzicht

1:100



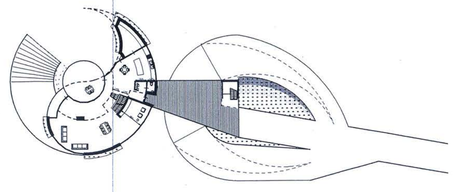
Kelder

1:100



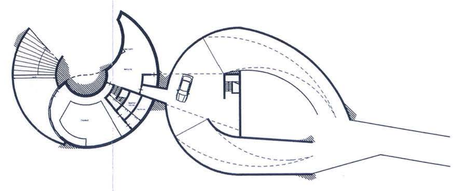
Verdieping

1:500



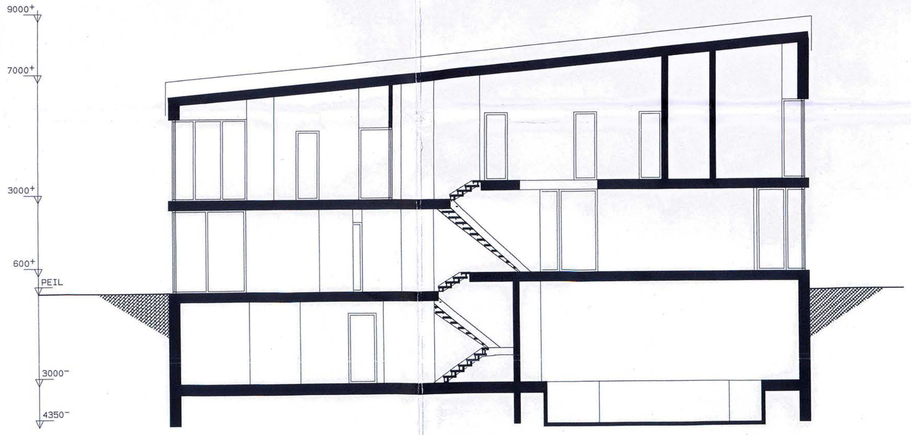
Beganegrond

1:500



Kelder

1:500



Doorsnede AA

1:100

Ontwerp
Landgoed Look

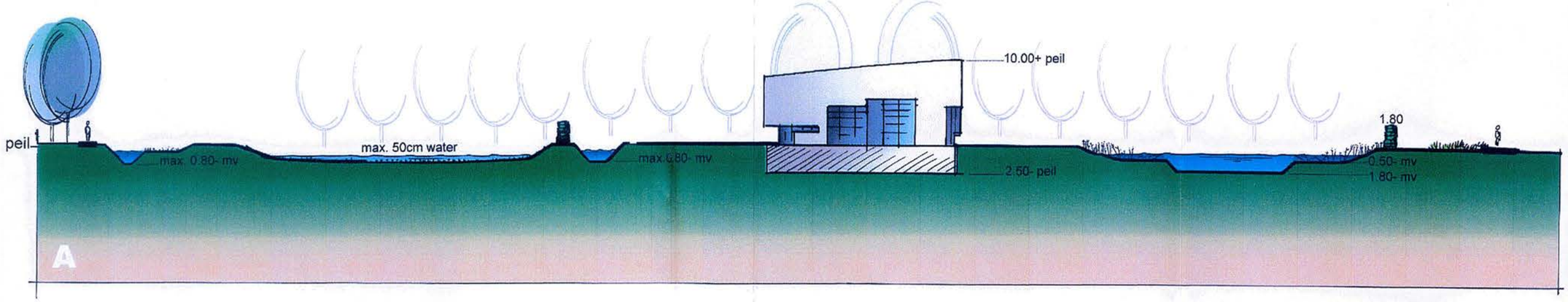
Opdrachtgever;
De heer D.J.A. Pekkeriet

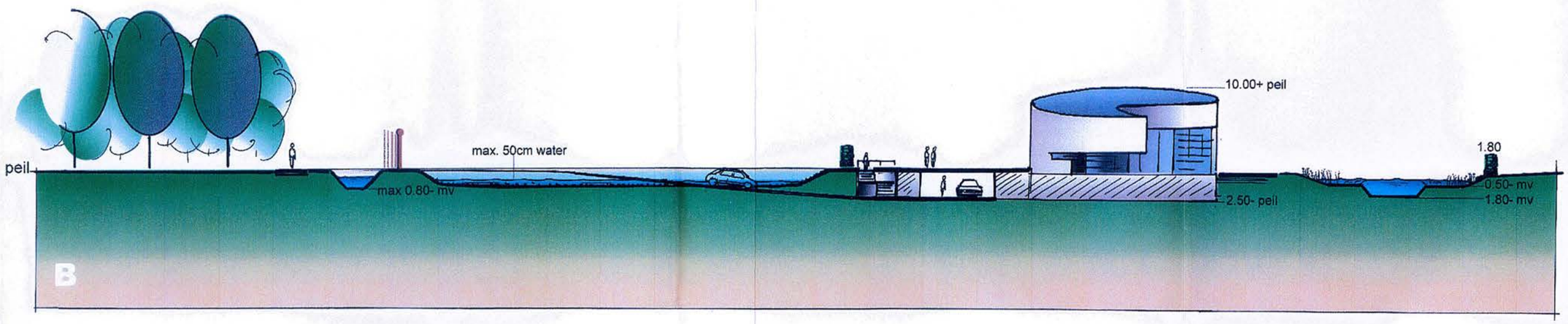
Datum
24-01-03

SECTOR RUIMTE ROSSEN
INGEKOMEN
24 JAN. 2003
Nr.

MAAS ARCHITECTEN
Maas Architecten bv ■ Postbus 47 ■ 7240 AA Lochem
■ 1 ET ■ 7241 AK Lochem ■ T 0573-222180 ■ F 0573-256512
■ I www.maasarchitecten.nl ■ E info@maasarchitecten.nl

Bijlage 48 Principeprofiel Landgoed Look in Holten

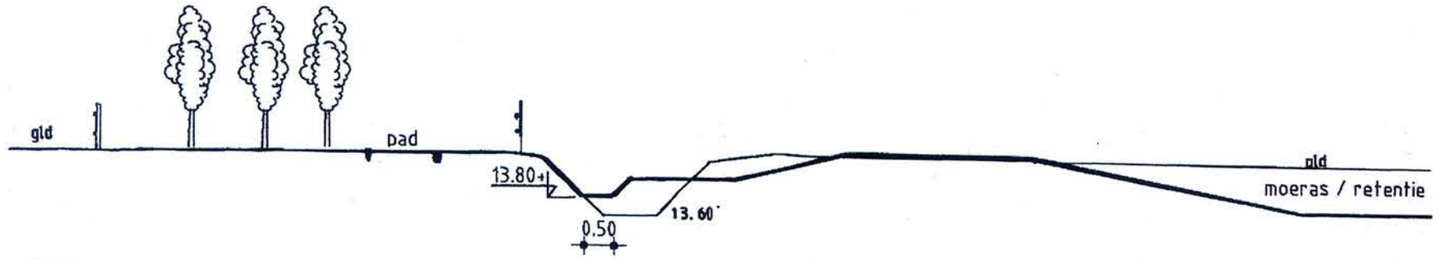




ARCADIS
Infrastructuur, gebouwen, milieu, communications

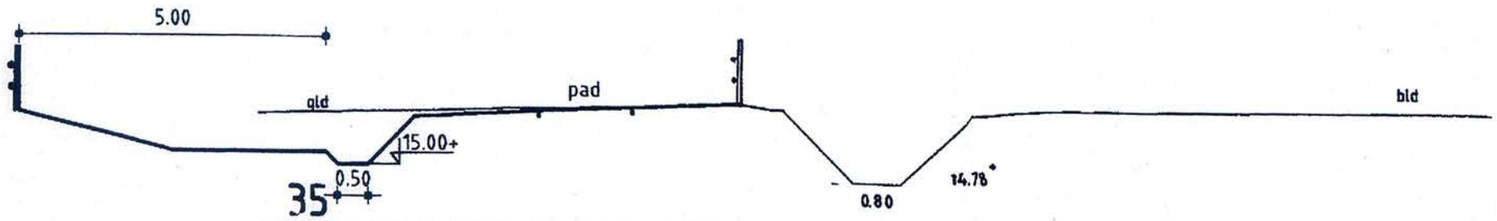
principeprofielen schaal 1 : 500 datum 10 februari 2005

Bijlage 49 Profiel erfinrichtingsplan Landgoed Look in Holten



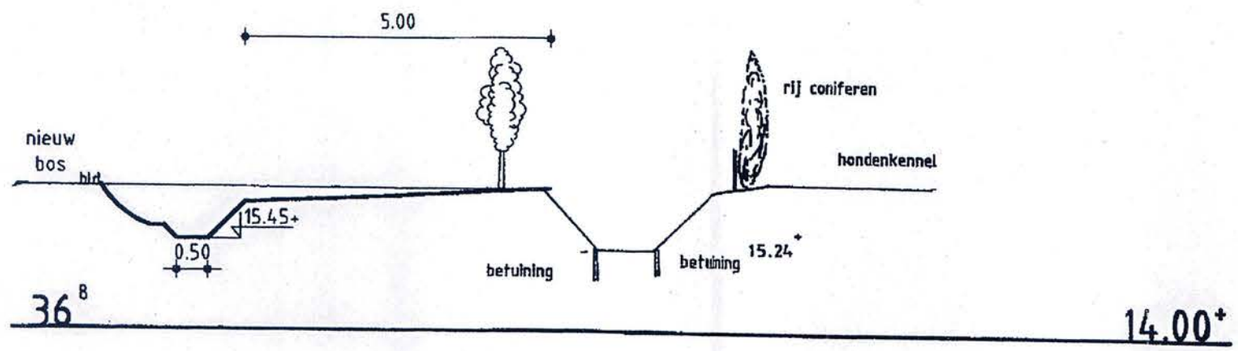
32

12.00+



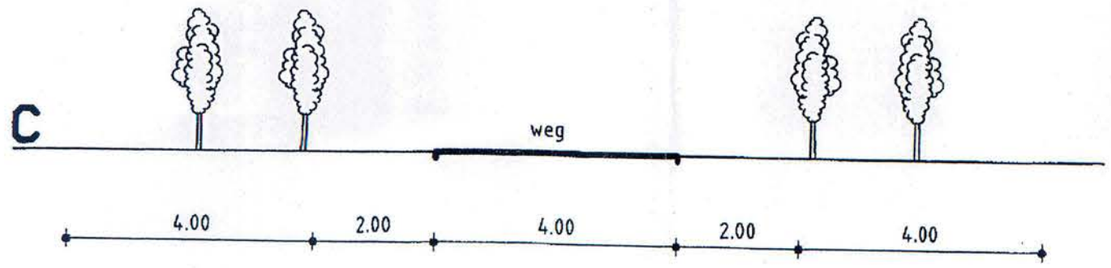
35

14.00+



36 B

14.00+

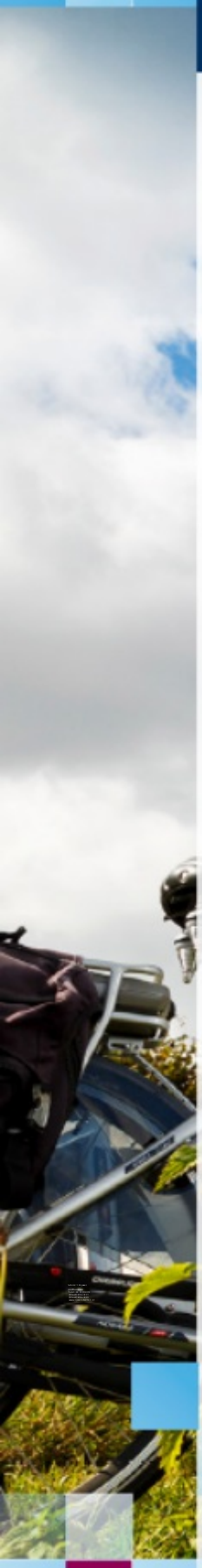


schaal 1 : 100

datum : 10 februari 2005

ARCADIS

Infrastructuur, gebouwen, milieu, communications



Postadres
gemeente Rijssen-Holten
Postbus 244
7460 AE Rijssen

T (0548) 854 854
E gemeente@rijssen-holten.nl
W www.rijssen-holten.nl

www.twitter.com/gmrijssenholten
www.facebook.com/gmrijssenholten
www.instagram.com/gmrijssenholten

Bezoekadres
Schild 1
7461 DD Rijssen

gemeente Rijssen-Holten